

AR51

**Campeau Corporation
Annual Report 1978**

Campeau Corporation
Annual Report 1978
Table of Contents

| | | | |
|--|----|-------------------------------------|----|
| Financial Highlights | 1 | Changes in Financial Position | 11 |
| Report to Shareholders | 2 | Schedule of Long-term Debt | 12 |
| Summary of Income Properties | 5 | Notes | 13 |
| Consolidated Financial Statements | | Auditors' Report | 18 |
| Accounting Policies | 6 | Five-Year Financial Review | 19 |
| Balance Sheet | 8 | Corporate Offices | 19 |
| Earnings | 9 | Directors and Officers | 20 |
| Retained Earnings and Contributed Surplus | 10 | | |

Financial Highlights

| | 1978 | 1977 |
|--|----------------------|----------------------|
| Total Assets | \$721,036,000 | \$621,603,000 |
| Revenue | | |
| Income Properties | 73,396,000 | 56,096,000 |
| Housing* | 54,069,000 | 58,999,000 |
| Lumber and Building Products | 39,092,000 | 24,656,000 |
| Hotel | 26,072,000 | 20,400,000 |
| Land | 14,021,000 | 7,311,000 |
| Other | 2,519,000 | 2,342,000 |
| Cash Flow | 11,817,000 | 9,481,000 |
| Net Earnings before Extraordinary Items | 523,000 | 2,489,000 |
| Per Common Share** | | |
| Cash Flow | \$ 3.09 | \$1.31 |
| Earnings: | | |
| Before extraordinary items | — | .28 |
| After extraordinary items | — | .38 |

* Including rentals sold as condominiums.

** Based on the weighted average number of shares outstanding during the year and after deducting preference dividends.

Auditors :
Peat, Marwick, Mitchell & Co.
Transfer Agent :
Royal Trust Corporation of Canada
Montreal, Toronto
Registrar :
Guaranty Trust Company of Canada,
Montreal, Toronto

Head Office :
2932 Base Line Road, P.O. Box 450
Station A, Ottawa, Ontario
K1N 8R9 Canada
Telex 0533303/Telephone (613) 596-4110
Annual Meeting :
The Annual Meeting of shareholders will be held at 11:15 o'clock in the forenoon on Thursday, the 19th day of April, 1979 in the Chaudière Room, Skyline Hotel, in the City of Ottawa, Ontario. Shareholders of record at the close of business on April the 17th, 1979, will be entitled to vote at that meeting.

Report to Shareholders

The Board of Directors is pleased to present this Annual Report of Campeau Corporation for the year ended December 31, 1978.

In 1978, the Corporation attained its objectives of substantial growth in assets and corporate revenues. Net earnings however, declined from the previous year primarily as a result of significant adjustments made in the Housing and Building Products Divisions and also due to continuing losses in the Toronto Harbour Castle Hilton Hotel.

Total revenues increased to \$209,169,000 in 1978 from \$169,804,000 in 1977. After giving effect to certain changes in accounting policies which are explained in the financial statements, net earnings amounted to \$523,000 compared with \$2,489,000 in the previous year. Cash flow from operations increased substantially to \$11,817,000 in 1978 from \$9,481,000 in 1977. The book value of assets at year-end was \$721,036,000.

The financial performance in 1978 of the income property division was excellent measured in terms of both growth and profitability levels. Cash flow generation from this sector continues to be a major stabilizing factor for the Corporation.

In the shopping centre sector, the first phase of a \$16 million expansion of the Oshawa Shopping Centre is now complete and all of the newly created space has been fully leased. A new re-located Loblaws store will open in the second quarter of 1979, and a theatre expansion as well as the re-cycling of the old Loblaws space will be carried out shortly thereafter. This Centre, with its 1,000,000 square feet of leaseable retail area, will now be one of the largest shopping centres in Canada and one of the few anchored by three major department stores, Eatons, Hudson's Bay and Sears.

The grand opening of Le Carrefour Rimouski, a 365,000 square foot shopping centre in Rimouski, Québec, in which the Corporation has a fifty percent interest was held on October 11, 1978. Anchored by Hudson's Bay, K-Mart, Canadian Tire and Dominion Stores, this centre is being well received and has achieved excellent sales volumes.

The Commercial Development Division has a number of additional shopping centre projects in various stages of development and is continuing to aggres-

sively pursue opportunities in this very attractive area of real estate investment.

In the office building sector, construction of the 1,800,000 square foot Les Terrasses de la Chaudière complex, in Hull, was completed. This project is now fully occupied and the long-term financing was completed on November 30, 1978 through the issuance of \$48,500,000 Series C First Mortgage Sinking Fund Bonds.

As reported last year, a substantial portion of one tower of the Place de Ville complex became vacant as a result of the Federal Government's employment shift to Hull, Québec. During 1978, the Corporation renovated and modernized this space and its re-leasing is proceeding well. The tower is now sixty percent leased and full occupancy is projected by early 1980. However, the Centennial Tower has now been vacated for the same reason, and we anticipate that it will take two years to release this 380,000 square foot building.

Construction has now commenced on a new thirty-three storey office complex in downtown Edmonton, Alberta. Scheduled for completion in September, 1981 this 400,000 square foot office tower will be anchored by The Principal Group, a major western financial institution based in Edmonton, Alberta. This project is owned fifty percent by Campeau Corporation and the remaining interests are held by Hudson's Bay Company Developments Limited and Edmonton Properties Limited.

The Corporation has also acquired major sites for additional office developments in downtown Toronto, Edmonton, and San Francisco. Negotiations with lead tenants are proceeding and building plans and specifications are being finalized.

Six additional buildings totalling approximately 180,000 square feet are nearing completion in the Oakmead Industrial Park in Santa Clara, California. Leasing of these buildings is proceeding satisfactorily and both interim and permanent financing arrangements have been completed. The Corporation is also pursuing a number of additional commercial development opportunities in Florida, Texas and California.

The residential income portfolio continues to perform as expected and low vacancy levels (1.3%) continue to reflect strong demand for rental accommodation in the Ottawa Market.

Rent controls, in their present form, have been extended to June 30, 1979, and the Ontario Legislature's Bill 163 is expected to impose some form of controls beyond that date. Bill 163 covers not only the merging of the Landlord and Tenant Act with the Rent Review Act but also creates a Residential Tenancy Commission which will be granted quasi-judicial powers to deal with all matters pertaining to residential tenancies. This Bill is now in Committee and passage by the Legislature is generally expected in the second quarter of 1979.

The Housing Division closed 883 sales in 1978 compared with 1,111 during the previous year. Profit margins on units closed in Montreal and in the National Capital Region were lower, reflecting the Corporation's decision to reduce its inventory levels. New starts were restricted and at year-end, inventory levels of finished units had been reduced by thirty-eight percent in the Ottawa-Hull area and seventy-eight percent in the Montreal area from the levels held at December 31, 1977.

Results of the Corporation's housing operations in Alberta have exceeded projections. Phase I of the Point McKay townhouse condominium project in Calgary is now sold out and construction has commenced on Phase II, comprising seventy-five townhouse units. The one hundred and thirty-nine luxury condominium development, Roxboro House, also in Calgary, is now 90% sold and the remaining units are projected for closing in 1979.

Construction of the second tower of the Harbour Square condominium complex in Toronto is proceeding on schedule and agreements have been signed for the sale of over one-third of the 602 units available. First occupancies of this tower are projected for the second quarter of 1979.

Revenues from residential and commercial land sales were substantially above 1977 levels and include transactions in Ile Bizard and Ste. Rose, Québec, Ottawa, Calgary and Santa Clara County in Northern California. Supplies of serviced lots are considered adequate to meet the projected requirements of the Housing Division in 1979 as well as to permit a continued high level of sales of parcels of serviced land to other builders.

The Land Development Division expanded its activities into Southern California in 1978 and a branch office was

opened in Newport Beach. A fifty percent interest was acquired in approximately 3,300 acres of prime residential land located in Orange County. Draft plan approval for 124 half-acre lots was obtained in late 1978 and it is anticipated these lots will be registered in mid-1979. A tentative plan for 600 additional lots is being prepared for submission to local authorities and approval of this plan is also expected in mid-1979.

Additionally, the Corporation obtained an option to purchase a 1,260 acre parcel of residential land adjacent to the City of San Juan Capistrano in South Orange County and this option has now been exercised.

Sales of manufactured products, lumber and building materials totalled \$39.1 million in 1978 versus \$24.7 million in the previous year. The major factor contributing to these revenue gains was the return to normal levels of production at Gagnon and Frères de Roberval. In mid-1978 the Corporation sold the assets and businesses related to its European truss division and in the last quarter, the Building Products operations were restructured and the unprofitable manufacturing operations discontinued. All costs associated with the discontinuance of these sectors of Building Products operations have been provided for in 1978.

As a result of major gains in occupancy levels and higher average room rates, the operating performance of the Harbour Castle Hilton Hotel improved significantly over 1977. Further improvement in operating results is anticipated for 1979 as well, although continued increases in administrative expenses, taxes, and financial costs will continue to adversely affect earnings of this division.

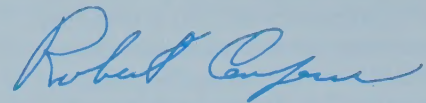
The year 1978 saw little progress in resolving the basic problems which confront the Canadian economy. This country is still faced with unacceptably high levels of unemployment and inflation and continued high interest rates have not had the desired impact of encouraging capital inflows to offset the continued pressure on the Canadian dollar.

These high interest rates have an adverse effect on demand for housing and for building products related to housing particularly in our traditional eastern markets. As a result, the Corporation is accelerating its policy of expanding its

housing and land development operations geographically in order to reduce the cyclical exposure in these areas of development. Concurrently, the Corporation is continuing to place strong emphasis on the development and ownership of high quality commercial income producing properties located in major growth centres in Canada and the United States.

The Board of Directors acknowledges the efforts of both management and employees and looks forward to their continued support in the year ahead.

On behalf of the Board of Directors.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Robert C. Carson".

Chairman and Chief Executive Officer

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "R.B. McCartney".

President

Nepean

March 26, 1979

Summary of Income Properties

| | Leasable Retail Area (square feet) | Leasable Office Area (square feet) |
|---|---|--|
| Shopping Centres | | |
| Oshawa Shopping Centre, Oshawa, Ontario | 901,182 | 70,783 |
| New Sudbury Shopping Centre, Sudbury, Ontario | 459,048 | 19,489 |
| Wellington Square, London, Ontario | 412,686 | — |
| Timmins Square, Timmins, Ontario (50% owned) | 359,411 | — |
| Le Carrefour Rimouski, Rimouski, Québec (50% owned) .. | 343,403 | — |
| Place Longueuil, Longueuil, Québec (67% owned) | 315,985 | — |
| Golden Mile Plaza, Toronto, Ontario | 244,529 | 18,129 |
| Les Galeries Jonquière, Jonquière, Québec (50% owned) .. | 245,186 | — |
| Le Carrefour Alma, Alma, Québec (50% owned) | 240,306 | — |
| Town & Country Shopping Centre, Victoria, B.C. | 234,667 | — |
| Place du Saguenay, Chicoutimi, Québec (75% owned) | 214,201 | — |
| Kingston Shopping Centre, Kingston, Ontario | 202,945 | 12,635 |
| Golden Mile Plaza, Regina, Saskatchewan | 203,752 | 9,869 |
| Orillia Square, Orillia, Ontario (50% owned) | 187,776 | — |
| Beacon Hill Shopping Centre, Ottawa, Ontario | 115,287 | 7,946 |
| Inter-City Plaza, Thunder Bay, Ontario | 106,750 | 7,274 |
| Sunnybrook Plaza, Toronto, Ontario | 90,790 | 5,572 |
| Place Drummond, Drummondville, Québec | 88,255 | — |
| Dorwin Plaza, Windsor, Ontario | 74,526 | — |
| York Plaza, Toronto, Ontario | 51,206 | 7,535 |
| Other Retail Properties | 500,603 | 59,599 |
| Total Shopping Centres | 5,592,494 | 218,831 |
| Office Buildings | | |
| Les Terrasses de la Chaudière, Hull, Québec | 49,277 | 1,827,794 |
| Place de Ville, Ottawa, Ontario | 99,551 | 1,170,217 |
| Journal Towers, Ottawa, Ontario | 17,962 | 622,235 |
| Centennial Tower, Ottawa, Ontario | 5,634 | 374,046 |
| Showmart, Montréal, Québec | 77,996 | 103,745 |
| Château Maisonneuve, Montréal, Québec | 2,425 | 80,547 |
| Sixth Street Building, Calgary, Alberta (51% owned) | — | 68,164 |
| Rayonier Building, Vancouver, B.C. | — | 67,969 |
| Other Office Buildings | 4,751 | 42,541 |
| Total Office Buildings | 257,596 | 4,357,258 |
| Total Shopping Centres and Office Buildings | 5,850,090 | 4,576,089 |
| Residential Properties | | Number of Units |
| Riverside Court Apartments, Ottawa, Ontario | | 757 |
| Redwood Court Garden Homes, Ottawa, Ontario | | 640 |
| Playfair Towers, Ottawa, Ontario | | 427 |
| Champlain Tower, Ottawa, Ontario (50% owned) | | 243 |
| Château Maisonneuve, Montréal, Québec | | 242 |
| Kanata Garden Homes, Kanata, Ontario | | 232 |
| Varley Apartments, Kanata, Ontario | | 85 |
| Riverside Heights Garden Homes, Ottawa, Ontario | | 83 |
| Other Residential Properties | | 69 |
| Total Residential Properties | | 2,778 |
| Other Properties | | |
| Other income properties owned by the Corporation include 149,024 leasable square feet of industrial space located in the Ottawa area, 637,127 leasable square feet of commercial/industrial space | located in the San Francisco Bay Area, the Toronto Harbour Castle Hilton Hotel, L'Auberge de la Chaudière in Hull, the Holiday Inn and Skyline hotels in Place de Ville, Ottawa, and the Blue Bonnets and Richelieu Raceways in Montréal. | |

Summary of Significant Accounting Policies

General

The Corporation is a member of the Canadian Institute of Public Real Estate Companies. The Corporation's ac-

counting policies and its standards of financial disclosure are in accordance with the recommendations of that Institute in all material respects.

Principles of Consolidation

The consolidated financial statements include:

- (i) the accounts of the Corporation and all of its operating subsidiaries;
- (ii) the Corporation's proportionate

share of the assets, liabilities, revenues and expenses of joint ventures co-owned with other parties; and
(iii) the elimination of all material inter-company balances and transactions.

Accounting Changes

- (i) The Corporation retroactively changed its accounting policy with respect to translation differences related to long-term debt denominated in foreign currencies. Such differences are now amortized over the remaining term of the debt rather than over the original term of the debt as was previously the practice. The effect of this change has been to increase earnings and earnings per share by \$1,267,000 and \$.35 respectively and to decrease 1977 earnings and earnings per share by \$401,000 and \$.06 respectively.
- (ii) Effective January 1, 1978 the Corporation changed its accounting policy with respect to the capitalization of interest on general corporate borrowings related to land held for sale and development. Interest is now capitalized on the Corporation's in-

vestment, net of specific mortgages, at the average cost of general corporate borrowings. Previously, only interest related to general corporate borrowings used for specific significant land acquisitions were capitalized. The effect of this change has been to increase earnings and earnings per share by \$1,492,000 and \$.41 respectively.
(iii) The Corporation retroactively changed its accounting policy with respect to incorporated joint ventures. The Corporation's proportionate share of assets, liabilities, revenues and expenses of such joint ventures are now included in the accounts whereas previously they were consolidated. This change has the effect of removing the unowned portion of the assets, liabilities, revenues, expenses and minority interests and has no effect on net earnings.

Land Held for Sale and Development

Land held for investment in income-producing properties is carried at cost and land held for sale is carried at the lower of cost and estimated net realizable value. Cost of land includes original cost plus real estate taxes and interest on funds borrowed, including an allocation of in-

terest on general corporate borrowings. In addition, the carrying value of land currently under development includes the estimated total costs of municipal services and other costs incurred to date. Net miscellaneous revenues from vacant land are credited to the carrying value of such vacant land.

Rental Properties and Hotels

Rental properties and hotels are shown in the balance sheet at cost less accumulated depreciation. Costs include real estate taxes, interest and general and administrative costs related to construction. Such costs of redeveloping rental properties are also included in the carrying value of the buildings.

Start-up costs, net of revenue, for rental properties under development are added to the carrying value of the properties until completion. A rental property is deemed to be completed when the break-even point in cash flow earnings is attained, barring prolonged delays in construction or leasing. Hotels are deemed to be completed on the date of opening.

Deferred Hotel Costs

Pre-opening costs and operating costs net of revenue from the date of opening to the

date upon which the Hotel becomes fully operational are deferred and are amortized over five years.

Foreign Exchange

Debt payable in foreign currencies is translated at rates established under contracts for future delivery of the currency or, if unhedged, at current rates at the

date of the balance sheet. Unrealized gains or losses on unhedged debt are amortized on a straight-line basis over the remaining term of the debt.

Income Taxes

Income taxes are recorded on the tax allocation basis. Deferred income taxes result primarily from:

- (i) the difference between depreciation recorded for accounting purposes and capital cost allowance claimed for

- income tax purposes; and
- (ii) certain development costs of rental properties and hotels, and land carrying charges capitalized or deferred for accounting purposes but deducted for income tax purposes.

Earnings Recognition

- (i) *Detached and semi-detached house sales*

Revenue is recorded at the time title passes to the purchaser.

- (ii) *Condominium housing sales*

Revenue is recognized at first closing when the purchaser is entitled to

possession.

- (iii) *Land sales*

Revenue from land sales is recorded on the date upon which the agreement becomes unconditionally binding upon purchaser and vendor. Generally, this is the date on which title passes to the purchaser.

Depreciation

- (i) *Rental properties and hotels*

Depreciation on buildings is provided on the sinking fund method in annual amounts increasing at the rate of 5% compounded annually, which is designed to fully amortize the costs of the buildings over their estimated useful lives. Under this method, depreciation charges to income in later years will be substantially higher than the amounts charged in earlier years.

The estimated useful lives of buildings are mainly as follows:

| | |
|--|----------------|
| Office buildings .. | 40 to 60 years |
| Hotels | 60 years |
| Apartment buildings and shopping centres | 30 to 50 years |
| Garden homes and townhouses | 40 years |

Commercial/Industrial

buildings 30 years

Furniture and equipment are depreciated on the diminishing balance and straight-line methods at various rates. Tenant improvements are amortized over the term of the leases.

Raceways and related appurtenances are depreciated on the straight-line method at the rate of 2½% annually for tracks, sewers, parking lots, buildings and fences and 10% annually for equipment.

- (ii) *Other property, plant and equipment*

Other property, plant and equipment are depreciated on the diminishing balance method at the rates of 5% and 10% annually for occupied premises, 30% annually for construction equipment and rolling stock and 20% annually for other equipment.

Disposition of Rental Properties

The portfolio of rental properties is continually being reviewed in keeping with changes in the overall market conditions of the industry as well as the degree of success of any specific property. Therefore, dispositions of rental properties are expected to occur periodically. Accordingly, gains or losses resulting from the disposition of such rental properties are included in the determination of

earnings.

From time to time the Corporation converts residential rental properties to condominiums. The net book value of such units are transferred from rental properties to inventory when the units are made available to the Corporation's Housing Division. The sales and costs are included in the determination of earnings in accordance with the Corporation's policy with respect to housing sales.

Pension Costs

Pension costs for current service are funded and charged to earnings each

year. Past service costs are funded and charged to earnings over the years to 1993.

Campeau Corporation
Consolidated
Balance Sheet
(Note 1)

December 31, 1978 with comparative figures for 1977

| | 1978 | 1977 |
|--|------------------|----------------|
| | (in thousands) | |
| Assets | | |
| Cash | \$ 684 | 820 |
| Accounts, loans and mortgages receivable (note 3) | 36,143 | 30,966 |
| Inventories (note 4) | 59,502 | 66,479 |
| Land held for sale and development (note 5) | 125,975 | 86,732 |
| Rental properties; hotels; other property, plant and equipment (note 6) | 477,070 | 422,962 |
| Other assets and deferred charges (note 7) | 21,662 | 13,644 |
| | <u>\$721,036</u> | <u>621,603</u> |
| Liabilities | | |
| Bank indebtedness — short-term, secured (note 8) | \$ 31,716 | 36,900 |
| Accounts payable and accrued liabilities | 41,501 | 42,683 |
| Advances relating to land and housing | 42,036 | 40,787 |
| Long-term debt, per accompanying Schedule 1 | 534,046 | 434,771 |
| Deferred income taxes | 36,749 | 33,048 |
| | <u>686,048</u> | <u>588,189</u> |
| Shareholders' equity (note 10): | | |
| Capital stock | 18,354 | 16,044 |
| Retained earnings, per accompanying statement | 16,634 | 17,370 |
| Total shareholder's equity | <u>34,988</u> | <u>33,414</u> |
| Contingent liabilities and commitments (notes 9 and 14) | <u>\$721,036</u> | <u>621,603</u> |

See accompanying notes to consolidated financial statements

On behalf of the Board:



Director



Director

**Consolidated
Statement of Earnings
(Note 1)**

Year ended December 31, 1978 with comparative figures for 1977

| | 1978 (in thousands) | 1977 |
|---|------------------------|----------------|
| Revenue (note 2) | <u>\$209,169</u> | <u>169,804</u> |
| Expenses (note 2): | | |
| Cost of sales | 147,413 | 125,961 |
| Financing | 37,224 | 25,475 |
| General and administrative | 15,390 | 11,790 |
| Depreciation and amortization | <u>6,110</u> | <u>5,263</u> |
| | <u>206,137</u> | <u>168,489</u> |
| Gain on disposal of rental property | 3,032 | 1,315 |
| | <u>725</u> | <u>—</u> |
| Income tax (note 9) | 3,757 | 1,315 |
| | <u>3,234</u> | <u>(1,174)</u> |
| Earnings before extraordinary item | 523 | 2,489 |
| Extraordinary item — gain (note 11) | — | 680 |
| Net earnings | <u>\$ 523</u> | <u>3,169</u> |
| Earnings per common share (note 12): | | |
| Before extraordinary item | <u>\$ —</u> | <u>.28</u> |
| After extraordinary item | <u>\$ —</u> | <u>.38</u> |
| See accompanying notes to consolidated financial statements | | |

**Consolidated Statement
of Retained Earnings
(Note 1)**

Year ended December 31, 1978 with comparative figures for 1977

| | 1978 | 1977 |
|--|------------------|---------------|
| | (in thousands) | |
| Retained earnings : | | |
| Balance at beginning of year, as previously reported | \$ 17,771 | 16,644 |
| Prior year adjustment (Summary of Significant Accounting Policies) | <u>401</u> | <u>—</u> |
| Balance at beginning of year, as restated | 17,370 | 16,644 |
| Net earnings | <u>523</u> | <u>3,169</u> |
| | 17,893 | 19,813 |
| Dividends: | | |
| Class A and B Common | 368 | 655 |
| First Preference | — | 525 |
| Second Preference | 6 | 6 |
| Series A Preference | 532 | 28 |
| Cost of reorganization (note 1) | — | 258 |
| Premium on conversion of convertible notes payable to Class A Common Shares (note 10) | 353 | 1,766 |
| Transfer from contributed surplus | <u>—</u> | <u>(795)</u> |
| | 1,259 | 2,443 |
| Balance at end of year | <u>\$ 16,634</u> | <u>17,370</u> |
| See accompanying notes to consolidated financial statements | | |

**Consolidated
Statement of Changes
in Financial Position
(Note 1)**

Year ended December 31, 1978 with comparative figures for 1977

| | 1978 | 1977 |
|---|-----------------|----------------|
| | (in thousands) | |
| Financial resources provided by : | | |
| Operations | \$ 11,817 | 9,481 |
| Proceeds of issue of long-term debt | 90,222 | 156,131 |
| Proceeds of project fund | — | 20,719 |
| Proceeds of capital stock issued | 2,310 | 8,171 |
| Other — net | — | 19,460 |
| | <u>104,349</u> | <u>213,962</u> |
| Financial resources used for : | | |
| Rental properties; hotels; property, plant and equipment | 47,976 | 79,134 |
| Increased investment in land, net (notes 5 and 6) | 28,099 | 11,901 |
| Repayment of long-term debt | 19,947 | 78,441 |
| Dividends | 906 | 1,214 |
| Capital stock redeemed (note 10) | 989 | 37,110 |
| Acquisition of businesses (note 6) | 1,338 | 5,593 |
| Other — net | 46 | — |
| | <u>99,301</u> | <u>213,393</u> |
| Decrease in bank indebtedness, net of cash | <u>\$ 5,048</u> | <u>569</u> |

See accompanying notes to consolidated financial statements

**Consolidated Schedule
of Long-term Debt
Schedule 1**

December 31, 1978 with comparative figures for 1977

| Debt applicable to : | Average interest rates at December 31, 1978 | Total | |
|---|---|------------------|----------------|
| | | 1978 | 1977 |
| Rental properties: | | (in thousands) | |
| 6¼% to 13¾% mortgages, loans and bonds (ii) | 9.23% | \$175,823 | 163,877 |
| Amount due under financing arrangement (note 6) | 9.90 | 38,000 | 38,000 |
| Bank loans (note 8) | 10.75 | 6,409 | 48,431 |
| General Mortgage Bonds | 11.00 | 22,400 | 23,000 |
| First Mortgage Sinking Fund Bonds | 11.18 | 135,608 | 49,883 |
| Hotels: | | | |
| Bank loan (notes 8 and 14(b))(ii) | 9.12 | 65,219 | 58,507 |
| First Mortgage Sinking Fund Bonds | 11.25 | 12,500 | — |
| Land held for sale and development: | | | |
| 5% to 13% mortgage loans (ii) | 9.32 | 25,936 | 16,966 |
| Bank loan (note 8)(ii) | 12.11 | 12,294 | 1,092 |
| Other: | | | |
| Share Purchase bank loan (notes 8 and 14(b)) | 7.83 | 30,499 | 29,510 |
| Other bank loan (note 8)(ii) | 14.13 | 5,336 | — |
| Convertible notes payable (note 10) | 6.63 | 2,544 | 3,180 |
| Sundry loans and notes secured by specific mortgages receivable, machinery and property | 11.08 | 1,478 | 2,325 |
| | <u>9.93 %</u> | <u>\$534,046</u> | <u>434,771</u> |

(i) Balances at December 31, 1978 are due as follows:

| | Instalment Payments | Balance due at maturity | Total |
|------------------------|------------------------|----------------------------|----------------|
| | (in thousands) | | |
| 1979 ... | \$ 7,209 | 17,367 | 24,576 |
| 1980 ... | 7,507 | 22,908 | 30,415 |
| 1981 ... | 8,622 | 9,221 | 17,843 |
| 1982 ... | 6,136 | 43,433 | 49,569 |
| 1983 ... | 5,560 | 75,448 | 81,008 |
| subsequent to 1983 ... | — | — | 330,635 |
| | <u>\$35,034</u> | <u>168,377</u> | <u>534,046</u> |

(ii) Loans payable in the aggregate amount of \$64,757,000 U.S. are unhedged and are translated at \$76,742,000 Cdn. at December 31, 1978. In addition wholly owned U.S. subsidiary companies have loans payable in the aggregate amount of \$26,250,000 U.S. which are translated in the accounts at \$31,127,000 Cdn.

**Notes to Consolidated
Financial Statements**
December 31, 1978

1. Amalgamation

On January 3, 1978, the Corporation was amalgamated under the provisions of The Business Corporations Act (Ontario) with its wholly owned subsidiary Campeau Developments Limited. By resolution of both companies the fiscal year ends were extended from December 31, 1977 to January 2, 1978 in order

that the year end of each company coincide with the date of amalgamation. References to 1978 and 1977 in the accompanying consolidated balance sheet are as of December 31, 1978 and January 2, 1978 respectively and in the accompanying consolidated statements of earnings, retained earnings and changes in financial position are for the fiscal years then ended.

2. Analysis of Revenue and Cost of Sales

| | 1978 | 1977 |
|--|------------------|----------------|
| | (in thousands) | |
| Revenue: | | |
| Rental | \$ 73,396 | 56,096 |
| Sales—housing | 48,652 | 43,597 |
| —residential rental properties converted to condominiums | 5,417 | 15,402 |
| —lumber and building products | 39,092 | 24,656 |
| —land | 14,021 | 7,311 |
| Hotel and restaurants | 26,072 | 20,400 |
| Other | 2,519 | 2,342 |
| | <u>\$209,169</u> | <u>169,804</u> |
| Cost of sales: | | |
| Rental property operating costs | \$ 29,652 | 27,919 |
| Housing | 51,365 | 44,911 |
| Cost of residential rental properties sold as condominiums | 4,602 | 13,038 |
| Lumber and building products | 35,728 | 22,740 |
| Land | 9,554 | 3,726 |
| Hotel and restaurants | 16,512 | 13,627 |
| | <u>\$147,413</u> | <u>125,961</u> |

Financing, general and administrative and depreciation expenses have not been allocated to segmented cost.

3. Accounts, Loans and Mortgages Receivable

| | 1978 | 1977 |
|---|------------------|---------------|
| | (in thousands) | |
| Trade accounts, rents and other receivables | \$ 14,263 | 12,597 |
| Amounts receivable on property transactions, interest bearing | 13,636 | 11,978 |
| Mortgages taken back on sales of housing, interest bearing | 3,685 | 4,071 |
| Receivable from officers | 4,559 | 2,320 |
| | <u>\$ 36,143</u> | <u>30,966</u> |
| Due within one year | <u>\$ 18,600</u> | <u>17,000</u> |

The portions of accounts, loans and mortgages receivable which are due beyond one year relate mainly to mortgages taken back on sales of housing and to amounts receivable on sales of properties. Receivable from officers includes \$3,675,000 (1977 — \$1,519,000) from the trustee of the Stock Purchase Plan.

| 4. Inventories | 1978 | 1977 |
|--|------------------|---------------|
| | (in thousands) | |
| Housing, completed and in progress | \$ 51,234 | 58,132 |
| Lumber and building products | 7,379 | 7,736 |
| Hotel and restaurant supplies | 889 | 611 |
| | <u>\$ 59,502</u> | <u>66,479</u> |

Such inventories are valued at the lower of cost and estimated net realizable value.

| 5. Land Held for Sale and Development | 1978 | 1977 |
|--|------------------|---------------|
| | (in thousands) | |
| Balance at beginning of year | \$ 86,732 | 74,831 |
| Additions during year: | | |
| Acquisitions | 35,850 | 4,159 |
| Development costs | 6,184 | 13,543 |
| Carrying charges: | | |
| Interest on general corporate borrowings | 4,541 | 1,254 |
| Interest on specific borrowings | 2,714 | 1,872 |
| Real estate taxes | 1,494 | 1,022 |
| Miscellaneous revenues | (237) | (163) |
| | <u>137,278</u> | <u>96,518</u> |
| Deductions during year: | | |
| Disposals | 9,367 | 3,639 |
| Transfer to house construction | 1,936 | 6,147 |
| | <u>11,303</u> | <u>9,786</u> |
| Balance at end of year | <u>\$125,975</u> | <u>86,732</u> |

In connection with the expropriation by the Province of Quebec of property at Mount Bruno, Quebec the Corporation was awarded \$4,208,000 plus interest, which approximates the net carrying value of this property. The Corporation has appealed this award and, in the opinion of management, ultimate proceeds on

settlement will exceed the carrying value. Accordingly, this transaction has not been recognized in the accounts. A deposit of \$2,500,000 has been received by the Corporation and is included in "Advances relating to land and housing".

6. Rental Properties; Hotels;
Other Property, Plant and Equipment

| | Rental Properties | Hotels | Other Property, Plant and Equipment | Total 1978 | 1977 |
|---|----------------------|---------------|--|----------------|----------------|
| | (in thousands) | | | | |
| Buildings, including construction in progress, at cost | \$366,736 | 61,572 | 4,563 | 432,871 | 381,228 |
| Furnishings, equipment and machinery, at cost | 6,612 | 10,996 | 10,869 | 28,477 | 24,440 |
| | <u>373,348</u> | <u>72,568</u> | <u>15,432</u> | <u>461,348</u> | <u>405,668</u> |
| Less accumulated depreciation | 30,986 | 3,044 | 7,244 | 41,274 | 37,419 |
| | <u>342,362</u> | <u>69,524</u> | <u>8,188</u> | <u>420,074</u> | <u>368,249</u> |
| Land, at cost | 53,620 | 3,029 | 347 | 56,996 | 54,713 |
| Total | <u>\$395,982</u> | <u>72,553</u> | <u>8,535</u> | <u>477,070</u> | <u>422,962</u> |

Under the terms of a financing transaction, the Corporation transferred title to Place de Ville, Phase II; concurrently leased back the premises; and, obtained an option to reacquire title to the land and buildings, which it intends to exercise. The reacquisition price of \$38,000,000 is recorded as long-term debt and the original cost

of the property continues to be carried as an asset and is being depreciated. During 1978 the Corporation purchased five commercial/industrial properties, a 50% interest in a shopping centre and land for sale and development. These acquisitions were accounted for as purchases and are summarized as follows:

| | (in thousands) |
|---|-----------------|
| Total assets, at values assigned | \$24,778 |
| Total liabilities, at values assigned | <u>23,440</u> |
| Net assets acquired for cash | <u>\$ 1,338</u> |

7. Other Assets and Deferred Charges

| | 1978 | 1977 |
|--|------------------|---------------|
| | (in thousands) | |
| Prepaid expenses | \$ 2,086 | 1,521 |
| Deposits for land acquisitions and stand-by fees with various lending institutions | 2,109 | 1,744 |
| Unamortized premium to be paid on reacquisition of a rental property (note 6) | 533 | 600 |
| Unamortized discount and expenses on issue of long-term debt | 3,446 | 3,025 |
| Unamortized foreign exchange translation differences | 7,260 | 2,310 |
| Deferred hotel costs, less amortization | 3,712 | 2,784 |
| Unamortized hotel linen, tableware and uniform costs | 1,837 | 1,391 |
| Miscellaneous | <u>679</u> | <u>269</u> |
| | <u>\$ 21,662</u> | <u>13,644</u> |

Pre-opening costs and operating costs net of revenue to December 31, 1978 in connection with L'Auberge de la Chaudiere, Hull, P.Q., were deferred as follows:

| | (in thousands) |
|--------------------------------------|----------------|
| Pre-opening costs | \$ 379 |
| Operating costs net of revenue | <u>1,565</u> |
| | <u>\$1,944</u> |

8. Bank Indebtedness

(a) Bank loans are secured as follows:

- (i) a general assignment of certain book debts;
- (ii) a fixed charge on various properties owned by the Corporation; and
- (iii) the assignment of proceeds of mortgage loans with respect to certain housing projects and rental properties under construction.

(b) Bank loans other than "Bank indebtedness — short-term, secured" of \$31,716,000 (1977 — \$36,900,000) are as follows:

| | 1978 | 1977 |
|---|------------------|----------------|
| | (in thousands) | |
| (i) Loans advanced in U.S. funds: | | |
| Long-term debt: | | |
| Rental properties | \$ 6,409 | 48,431 |
| Hotels | 65,219 | 58,507 |
| Land | 12,294 | 1,092 |
| Other | 5,336 | — |
| Advances relating to land and housing | <u>23,507</u> | <u>9,261</u> |
| | <u>\$112,765</u> | <u>117,291</u> |
| U.S. dollar equivalent | <u>\$ 95,485</u> | <u>106,797</u> |
| (ii) Loan advanced in Canadian funds | | |
| Share Purchase bank loan | <u>\$ 30,499</u> | <u>29,510</u> |

9. Income Taxes

(a)

1978 1977
(in thousands)

| | | |
|-------------------------|--------------|----------------|
| Currently payable | \$ (20) | 126 |
| Deferred | <u>3,254</u> | <u>(1,300)</u> |
| | <u>3,234</u> | <u>(1,174)</u> |

The effective rate of income tax provided in the consolidated statement of earnings varies from the rates specified in the taxing statutes primarily because income debenture interest has been excluded in the determination of net income for tax purposes.

(b) The Corporation has been advised that Revenue Canada, Taxation is considering reassessing certain capital gains on the disposition of a rental property as being gains of an income nature. Additionally certain hedging costs considered to be costs of borrowing may be reassessed as capital losses. The Corporation is continuing discussion of these matters with Revenue Canada,

Taxation and intends to appeal if such proposed reassessments are issued. In the opinion of management the Corporation has valid defenses.

(c) The Corporation has a capital loss carry-forward, in the approximate amount of \$12,000,000 on which deferred income taxes have not been recognized, which at current rates of tax, represents an unrecorded deferred income tax benefit of approximately \$3,000,000. This loss may be carried forward indefinitely to reduce future capital gains and the potential benefit will be reflected in earnings when realized.

10. Capital Stock

The authorized and issued capital stock of the Corporation at December 31, 1978 and a summary of the changes therein during the year are as follows:

(a) *Second Preference Shares*

There are 1,000,000 3% non-cumulative, redeemable preference shares authorized and outstanding, with a par value of \$.20 each entitling the holder to ten votes per share.

(b) *Series A Preference Shares*

There are 20,000,000 non-voting Preference Shares authorized with a par value of \$5 per share, issuable in series, of which 1,600,000 were designated "Series A Preference Shares". These Series A Preference Shares carry a fixed cumulative dividend of 7% and are redeemable at any time at the option of the Corporation or, after December 1, 1987, at the option of the holder. 1,520,000 Series A Preference Shares are outstanding.

(c) *Class A Common Shares*

There are 565,276 Class A Common Shares authorized with a par value of \$7 per share, redeemable at the option of the holder at any time at a redemption price equal to \$7 per share plus all declared and unpaid dividends thereon. These Class A Common Shares are for issuance on conversion of the convertible notes payable.

During 1978, 141,319 Class A Common Shares were issued on conversion of a convertible note payable having a face amount

of \$635,936. The premium on conversion in the amount of \$353,000 was charged to retained earnings.

There are four remaining convertible notes payable in the amount of \$635,936 each (aggregating \$2,543,744) convertible in series into 141,319 (aggregating 565,276) Class A Common Shares of the Corporation after January 1 of each year from 1979 to 1982. The conversion feature for all of the notes expires upon maturity. The Class A Common Shares issuable on conversion, as well as those issued on conversion as referred to above, were unconditionally allotted at the time the notes were originally issued.

(d) *Class B Common Shares and Common Shares*

There are 10,000,000 Class B Common Shares authorized without par value and 10,000,000 Common Shares without par value; provided however, that the aggregate consideration for which the Class B Common Shares and Common Shares may be issued, shall not exceed in amount or value the sum of \$50,000,000. The Class B Common Shares are convertible at the option of the holder into Common Shares. During 1978, 330,000 Class B Common Shares were issued for a cash consideration of \$2,310,000 pursuant to the Stock Purchase Plan. At December 31, 1978 there were 3,919,366 Class B Common Shares outstanding.

| | 1978 | 1977 |
|----------------------------------|-----------------|---------------|
| | (in thousands) | |
| Second Preference Shares | \$ 200 | 200 |
| Series A Preference Shares | 7,600 | 7,600 |
| Class B Common Shares | 10,554 | 8,244 |
| | <u>\$18,354</u> | <u>16,044</u> |

11. Extraordinary Item

| | 1978 | 1977 |
|---|----------------|------|
| | (in thousands) | |
| Realization of deferred income tax benefit from capital loss carry-forward | \$ — | 680 |

12. Earnings Per Share

Fully diluted earnings per share are \$(.04).

13. Remuneration of Directors and Officers

The aggregate direct remuneration paid by the Corporation to directors and senior officers as defined in The Business Corporations Act (On-

tario) was \$909,196 (1977 — \$821,712) of which the directors in their capacity as directors received \$77,300 (1977 — \$79,000).

14. Contingent Liabilities and Commitments

(a) The Corporation has entered into various lease commitments with original terms running to 99 years. Certain of these leases have escalation clauses requiring adjustments to rent at various dates based on the market value of the property or other factors. The aggregate minimum rentals payable under leases amount to approximately \$122,300,000 and those that are payable within the next ten years will be in the aggregate approximate annual amount

of \$4,400,000.

(b) The Share Purchase bank loan and Hotel bank loan were converted to income debentures on January 25, 1978 and July 1, 1978 respectively and under certain conditions may be treated as ordinary debentures.

(c) During 1978 the Corporation instituted a new pension plan. The unfunded liability with respect to past service pension costs amounts to approximately \$3,600,000 at December 31, 1978.

**Auditors' Report
to the Shareholders**

PEAT, MARWICK, MITCHELL & Co.
CHARTERED ACCOUNTANTS

112 Kent Street
Ottawa, Ontario
K1P 5P2

We have examined the consolidated balance sheet of Campeau Corporation as of December 31, 1978 and the consolidated statements of earnings, retained earnings and changes in financial position for the year then ended. Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, these consolidated financial statements present fairly the financial position of the Corporation as of December 31, 1978 and the results of its

operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles which, except for the change in the method of accounting for interest on general corporate borrowings, and after giving retroactive effect to the changes in the methods of accounting for translation differences related to long-term debt denominated in foreign currencies and accounting for incorporated joint ventures, all as described in the Summary of Significant Accounting Policies, have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Ottawa, Canada
February 19, 1979

Peat, Marwick, Mitchell & Co.
Chartered Accountants

Five-Year Financial Review

| | 1978 | 1977 | 1976 | 1975 | 1974 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------|---------|---------|---------|
| | (in thousands of dollars) | | | | |
| Revenue | | | | | |
| Income Properties..... | \$ 73,396 | 56,096 | 51,683 | 49,574 | 43,372 |
| Housing..... | 54,069 | 58,999 | 65,694 | 51,573 | 19,594 |
| Lumber and Building Products..... | 39,092 | 24,656 | 30,173 | 25,949 | 22,764 |
| Hotel..... | 26,072 | 20,400 | 16,680 | 6,459 | — |
| Land..... | 14,021 | 7,311 | 7,369 | 4,929 | 2,337 |
| Other..... | 2,519 | 2,342 | 955 | 503 | 1,709 |
| Total..... | \$209,169 | 169,804 | 172,554 | 138,987 | 89,776 |
| Earnings | | | | | |
| Before extraordinary items..... | \$ 523 | 2,890 | 5,590 | 7,568 | 5,421 |
| After extraordinary items..... | \$ 523 | 3,570 | 4,227 | 7,568 | (8,379) |
| Cash Flow | \$ 11,817 | 9,481 | 12,488 | 17,467 | 15,058 |
| Total Assets | \$721,036 | 625,856 | 545,684 | 481,695 | 422,591 |
| Shareholders' Equity | \$ 34,988 | 33,815 | 57,849 | 54,839 | 47,446 |
| | (in dollars) | | | | |
| Per Common Share | | | | | |
| Cash Flow..... | \$3.09 | 1.31 | 1.72 | 2.46 | 2.17 |
| Earnings: | | | | | |
| Before extraordinary items... | — | .34 | .73 | 1.02 | .73 |
| After extraordinary items..... | — | .44 | .53 | 1.02 | (1.33) |

Offices

Campeau Corporation

Head Office

2932 Baseline Road,
Nepean, Ontario K2H 8T5

Postal address

P.O. Box 450, Terminal A
Ottawa, Ontario K1N 8R9

Branch Offices

2137 Chemin Bord du Lac,
Île Bizard, Québec H9C 1E2

902-11th Avenue South West,
Suite 102,
Calgary, Alberta T2R 0E7

44 King Street West,
Suite 1806,
Toronto, Ontario M5H 1E2

10026-102nd Street,
2nd Floor,
Edmonton, Alberta T5J 0V6

Campeau Corporation California

3931 MacArthur Boulevard,
Suite 113,
Newport Beach, California
92660

Directors

David S. Beatty
President,
David S. Beatty Assets Limited,
Toronto

Thomas A. Boyles
Honorary Director,
The Bank of Nova Scotia,
Toronto

Robert Campeau
Chairman of the Board and
Chief Executive Officer,
Campeau Corporation,
Nepean

William J. Carroll, C.A.
Executive Vice-President,
Finance,
Campeau Corporation,
Nepean

André Charron, Q.C.
President,
Lévesque, Beaubien Inc.,
Montréal

Robert Després
President,
National Cablevision Ltd.
Québec

David King
Executive Vice-President,
Campeau Corporation,
Nepean

Ronald B. McCartney
President,
Campeau Corporation,
Nepean

Alan M. Mann, M.D.
Montreal General Hospital,
Montréal

François Mercier, Q.C.
Partner,
Stikeman, Elliott, Tamaki,
Mercier and Robb,
Montréal

Jean C. Paradis
Deputy Chairman,
Campeau Corporation,
Nepean

Robert L. Pierce, Q.C.
Executive Vice-President,
The Alberta Gas Trunk Line
Company Limited,
Calgary

Frank Stronach
Chairman and
Chief Executive Officer,
Magna International Inc.,
Toronto

Officers

Robert Campeau
Chairman of the Board and
Chief Executive Officer

Jean C. Paradis
Deputy Chairman

Ronald B. McCartney
President

David King
Executive Vice-President

William J. Carroll, C.A.
Executive Vice-President,
Finance

J. Pierre Benoit, Q.C.
Senior Vice-President

Clément Cadieux
Senior Vice-President,
Special Projects

Raymond M. Chevrier
Senior Vice-President,
Heavy Construction

John D. Topping
Senior Vice-President,
Properties

Easton B. Brackenbury
Vice-President,
Residential Properties

Laurent P. Carr, LL.B.
Vice-President, Secretary
and Legal Counsel

Jean-Marie Gaudreault
Vice-President,
Project Planning

Raymond M. Larocque
Vice-President,
Buildings Materials

W. Alan Macfarlane, C.A.
Vice-President,
Accounting

Lenard B. McQuarrie
Vice-President,
Land Development

Roland Villemaire
Vice-President, Cost Accounting

Timothy J. Walker
Vice-President, Finance

David S. Beatty
Président,
David S. Beatty Assets Limited,
Toronto

Thomas A. Boyles
Administrateur honoraire,
La Banque de Nouvelle-Ecosse,
Toronto

Robert Campeau
Président du Conseil
et directeur général,
Campeau Corporation,
Nepéan

William J. Carroll, c.a.
Vice-président exécutif,
finances,
Campeau Corporation,
Nepéan

André Chartron, c.r.
Président,
Lévesque, Beaubien Inc.,
Montréal

Robert Després
Président,
Cablevision Nationale Ltée
Québec

David King
Vice-président exécutif,
Campeau Corporation,
Nepéan

Ronald B. McCartney
Président,
Campeau Corporation,
Nepéan

Alan M. Mann, M.D.
Hôpital général de Montréal,
Montréal

François Mercier, c.r.
Associé,
Stikeman, Elliott, Tamaki,
Mercier et Robb,
Montréal

Jean C. Paradis
Président délégué du Conseil,
Campeau Corporation,
Nepéan

Robert L. Pierce, c.r.
Vice-président exécutif,
The Alberta Gas Trunk Line
Company Limited,
Calgary

Frank Stronach
Président du Conseil
et directeur général,
Magna International Inc.,
Toronto

Laurent P. Carr, LL.B.
Vice-président, secrétaire
et conseiller juridique

Jean-Marie Gaudreault
Vice-président,
planification des projets

Raymond M. Larocque
Vice-président,
matériaux de construction

W. Alan MacFarlane, c.a.
Vice-président,
comptabilité

Lenard B. McQuarrie
Vice-président, aménagement
des terrains

Roland Villemaire
Vice-président, prix de revient

Timothy J. Walker
Vice-président, finances

**Revue financière
des cinq dernières années**

| | 1978 | 1977 | 1976 | 1975 | 1974 |
|--|-----------|---------|---------|---------|---------|
| Revenu | | | | | |
| Propriétés à revenu..... | \$ 73,396 | 56,096 | 51,683 | 49,574 | 43,372 |
| Habitations..... | 54,069 | 58,999 | 65,694 | 51,573 | 19,594 |
| Bois et matériaux de construction..... | 39,092 | 24,656 | 30,173 | 25,949 | 22,764 |
| Hôtel..... | 26,072 | 20,400 | 16,680 | 6,459 | |
| Terrains..... | 14,021 | 7,311 | 7,369 | 4,929 | 2,337 |
| Autre..... | 2,519 | 2,342 | 955 | 503 | 1,709 |
| Total..... | \$209,169 | 169,804 | 172,554 | 138,987 | 89,776 |
| Bénéfice | | | | | |
| avant postes extraordinaires.... | \$ 523 | 2,890 | 5,590 | 7,568 | 5,421 |
| après postes extraordinaires.... | \$ 523 | 3,570 | 4,227 | 7,568 | (8,379) |
| Mouvements de la trésorerie ... | \$ 11,817 | 9,481 | 12,488 | 17,467 | 15,058 |
| Actif total..... | \$721,036 | 625,856 | 545,684 | 481,695 | 422,591 |
| Avoir des actionnaires..... | \$ 34,988 | 33,815 | 57,849 | 54,839 | 47,446 |
| Par action ordinaire | | | | | |
| Mouvements de la trésorerie ... | \$3.09 | 1.31 | 1.72 | 2.46 | 2.17 |
| Bénéfice: | | | | | |
| avant postes extraordinaires.. | — | .34 | .73 | 1.02 | .73 |
| après postes extraordinaires.. | — | .44 | .53 | 1.02 | (1.33) |

(in dollars)

Places d'affaires

| | |
|---|---------------------------------|
| Campeau Corporation | |
| Siège social | 2932, ch. Baseline, |
| | Nepean, Ontario K2H 8T5 |
| Places d'affaires | 2137, Chemin Bord du Lac, |
| | Ile Bizard, Québec H9C 1E2 |
| | 44, rue King ouest, |
| | Suite 1806, |
| | Toronto, Ontario M5H 1E2 |
| Campeau Corporation California | |
| | 3931, boul. MacArthur, |
| | Suite 113, |
| | Newport Beach, Californie 92660 |
| Adresse postale | |
| C.P. 450, Succursale A | Ottawa, Ontario K1N 8R9 |
| 902-1^{re} avenue sud-ouest, | |
| Suite 102, | |
| Calgary, Alberta T2R 0E7 | |
| 10026-102^e rue, | |
| Edmonton, Alberta T5J 0V6 | |

PEAT, MARWICK, MITCHELL & CIE

COMPTABLES AGRÉÉS

112 Rue Kent
Ottawa, Ontario
K1P 5P2

Nous avons vérifié le bilan consolidé de Campeau Corporation au 31 décembre 1978 ainsi que les états consolidés des résultats, des bénéfices non répartis et de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances. À notre avis, ces états financiers consolidés présentent fidèlement la situation financière de la Compagnie au 31 décembre 1978 ainsi que les résultats de

Ottawa, Canada
le 19 février 1979

Peat, Marwick, Mitchell & Co.
Comptables agréés

son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent, à l'exception des changements dans la méthode de comptabilisation de l'intérêt sur les emprunts généraux de la Compagnie et après avoir donné un effet rétroactif aux changements de méthodes de comptabilisation des différences de conversion relatives à la dette à long terme en devises étrangères et de comptabilisation des sociétés en participation par acquisitions, changements décrits au sommaire des procédés comptables importants.

| 11. Poste extraordinaire | | | |
|---|-----------------|---------------|---------------|
| | 1978 | 1977 | (en milliers) |
| Actions privilégiées de second rang | \$ 200 | 200 | |
| Actions privilégiées série A | 7,600 | 7,600 | |
| Actions ordinaires classe B | 10,554 | 8,244 | |
| | <u>\$18,354</u> | <u>16,044</u> | |
| Réalisation de l'avantage d'impôts sur le revenu reportés | \$ — | 680 | |
| résultant du report d'une perte en capital | | | |

12. Bénéfice par action
Le bénéfice par action entièrement dilué est de \$(.04).

13. Rémunération des administrateurs et des dirigeants
La rémunération totale directe versée par la Compagnie à ses administrateurs et cadres supérieurs, selon la définition de The Business Corporations Act (Ontario), a été de \$909,196 (1977 — \$821,712). De ce montant les administrateurs ont reçu \$77,300 (1977 — \$79,000) en tant qu'administrateurs.

14. Passif éventuel et engagements
(a) La Compagnie a conclu divers baux couvrant des périodes allant jusqu'à 99 ans. Certains de ces baux comportent des clauses d'augmentation exigeant le redressement du loyer à diverses dates sur la base de la valeur marchande de la propriété et d'autres facteurs. Les loyers globaux minimaux à payer suivant ces baux se chiffrent à environ \$122,300,000 et ceux qui deviendront dus au cours des dix prochaines années se chiffreront approximativement à des montants annuels globaux de \$4,400,000.
(b) L'emprunt bancaire pour achat d'actions et l'emprunt bancaire relatif à l'hôtel ont été convertis en débentures à intérêt conditionnel au 25 janvier 1978 et au 1^{er} juillet 1978 respectivement et sous certaines conditions peuvent être traités comme des débentures ordinaires.
(c) Au cours de 1978 la Compagnie a institué un nouveau régime de retraite. Le passif non pourvu en ce qui concerne les coûts de retraite pour services passés s'élève à environ \$3,600,000 au 31 décembre 1978.

9. Impôts sur le revenu :

| (a) | |
|-----------|----------|
| Exigibles | Reportés |
| 126 | (1,300) |
| \$ (20) | 3,254 |
| (1,174) | \$3,234 |

(en milliers)

pôt et à l'intention d'en appeler si ces nouvelles cotisations projetées sont émises. De l'avis de la direction, la Compagnie possède une défense valable.

(c) La Compagnie a un report de perte aux exercices futurs au montant approximatif de \$12,000,000 sur lequel elle n'a pas comptabilisé les impôts sur le revenu reportés, lesquels représentent un avantage non inscrit d'impôts sur le revenu reportés d'environ \$3,000,000 calculé d'après les taux fiscaux actuels. Cette perte peut être reportée indéfiniment afin de réduire les gains en capital imposables futurs, et l'avantage fiscal potentiel sera inscrit aux bénéfices lors de la réalisation.

(b) La Compagnie a été avisée que Revenu Canada, Impôt étudie la possibilité de cotiser à nouveau certains gains en capital à l'aliénation d'une propriété à revenu composite étant des gains de nature de revenu. De plus, certains coûts d'arbitrage considérés être des coûts d'emprunt peuvent être l'objet d'une nouvelle cotisation comme pertes en capital. La Compagnie poursuit la discussion à ce sujet avec Revenu Canada, Im-

10. Capital-actions

Voici le capital-actions autorisé et émis de la Compagnie au 31 décembre 1978 et un sommaire des changements qui sont survenus dans ce capital-actions au cours de l'exercice :

(a) *Actions privilégiées de second rang*
Il y a d'autorisées et en circulation 1,000,000 d'actions privilégiées, 3% non cumulatif, rachetables, d'une valeur nominale de \$.20 chacune et donnant au détenteur dix votes par action.

(b) *Actions privilégiées série A*
Il y a d'autorisées et en circulation 20,000,000 d'actions privilégiées d'une valeur nominale de \$5 l'action, pouvant être émises en série et dont 1,600,000 actions furent désignées « Actions privilégiées série A ». Ces actions série A donnent droit à un dividende cumulatif fixe de 7% et sont rachetables en tout temps au gré de la Compagnie ou, après le 1^{er} décembre 1987, au gré du détenteur. 1,520,000 actions privilégiées série A sont en circulation.

(c) *Actions ordinaires classe A*
Il y a 565,276 actions ordinaires classe A autorisées d'une valeur nominale de \$7 l'action, rachetables au gré du détenteur en tout temps à un prix de rachat égal à \$7 l'action plus tous les dividendes déclarés et impayés s'y rattachant. Les actions ordinaires classe A sont émises à la conversion de billets à payer convertibles. Au cours de 1978, 141,319 actions ordinaires classe A furent émises à la conversion d'un billet à payer convertible ayant une valeur

(d) *Actions ordinaires classe B et actions ordinaires*
Il y a 10,000,000 d'actions ordinaires classe B autorisées sans valeur nominale et 10,000,000 d'actions ordinaires sans valeur nominale; pourvu que cependant, la considération globale pour laquelle les actions ordinaires classe B et les actions ordinaires puissent être émises, ne dépasse pas en montant ou en valeur la somme de \$50,000,000. Les actions ordinaires classe B sont convertibles au gré du détenteur en actions ordinaires. Au cours de 1978, 330,000 actions ordinaires classe B furent émises pour une considération en espèces de \$2,310,000 en vertu du Régime d'achat d'actions. Au 31 décembre 1978, il y avait 3,919,366 actions ordinaires classe B en circulation.

| | | | | | |
|---|-----------|----------|------|--|--|
| Selon les termes d'une transaction de finance- ment, la Compagnie a transporté les titres sur Place de Ville, Phase II, a en même temps loué les lieux et s'est fait accorder une option lui permettant de reprendre les titres sur le terrain et les immeubles, option qu'elle a l'intention d'exercer. Le prix de réacquisition de \$38,000,000 est inscrit comme dette à long terme | | | | | |
| Total de l'actif, à la valeur attribuée | | \$24,778 | | | |
| Total du passif à la valeur attribuée | | 23,440 | | | |
| Actif net acquis pour espèces | | \$ 1,338 | | | |
| 7. Autres éléments d'actif et frais reportés | | | | | |
| | | 1978 | 1977 | | |
| (en milliers) | | | | | |
| Frais payés d'avance | \$ 2,086 | 1,521 | | | |
| Dépôts sur acquisition de terrains et honoraires intermédiaires de diverses institutions prêteuses | 2,109 | 1,744 | | | |
| Prime non amortie à être versée à la réacquisition d'une propriété à revenu (note 6) | 533 | 600 | | | |
| Escompte et dépenses d'émission de dette à long terme montant non amorti | 3,446 | 3,025 | | | |
| Différences de conversion des devises — montant non amorti | 7,260 | 2,310 | | | |
| Frais reportés relatifs à l'hôtel, moins amortissement | 3,712 | 2,784 | | | |
| Coûts non amortis de la lingerie, des accessoires de table et des uniformes d'hôtel | 1,837 | 1,391 | | | |
| Divers | 679 | 269 | | | |
| | \$ 21,662 | 13,644 | | | |
| Les frais de mise en marche et les coûts d'exploitation moins le revenu au 31 décembre 1978 en rapport avec L'Auberge de la Chaudière, Hull, Québec, ont été reportés comme suit: | | | | | |
| (en milliers) | | | | | |
| Frais de mise en marche | \$ 379 | | | | |
| Coûts d'exploitation moins le revenu | 1,565 | | | | |
| | \$ 1,944 | | | | |
| 8. Dette bancaire | | | | | |
| (a) Les emprunts bancaires sont garantis com- me suit: | | | | | |
| (i) une cession générale de certains comptes- clients; | | | | | |
| (ii) une charge fixe sur divers terrains détenus par la Compagnie; et | | | | | |
| (b) Les emprunts bancaires autres que la « Dette bancaire — court terme, garantie » de \$31,716,000 (1977 — \$36,900,000) sont comme suit: | | | | | |
| | 1978 | 1977 | | | |
| (en milliers) | | | | | |
| (i) Prêts avancés en dollars E.-U.: | | | | | |
| Dette à long terme: | \$ 6,409 | 48,431 | | | |
| Propriétés à revenu | 65,219 | 58,507 | | | |
| Hôtels | 12,294 | 1,092 | | | |
| Terrains | 5,336 | — | | | |
| Autres | 23,507 | 9,261 | | | |
| Avances ayant trait à des terrains et à des habitations | \$112,765 | 117,291 | | | |
| Equivalent en dollars E.-U. | \$ 95,485 | 106,797 | | | |
| (ii) Prêts avancés en dollars canadiens: | | | | | |
| Emprunt bancaire pour achat d'actions | \$ 30,499 | 29,510 | | | |

4. Stocks

| | 1978 | 1977 |
|--------------------------------------|------------------|---------------|
| Habitations terminées et en chantier | \$ 51,234 | \$ 58,132 |
| Bois et matériaux de construction | 7,379 | 7,736 |
| Fournitures d'hôtel et de restaurant | 889 | 611 |
| | <u>\$ 59,502</u> | <u>66,479</u> |

Ces stocks sont évalués au prix coûtant ou à la valeur de réalisation nette estimative, selon le moins élevé des deux.

5. Terrains détenus pour vente et mise en valeur

| | 1978 | 1977 |
|--|--|--|
| Solde au début de l'exercice Additions de l'exercice : Acquisitions Frais d'aménagement Frais financiers : Intérêt sur emprunts généraux de la compagnie Intérêt sur emprunts spécifiques Taxes foncières Revenus divers Dédutions de l'exercice : Aliénations Viré à la construction d'habitations Solde à la fin de l'exercice | \$ 86,732 35,850 6,184 4,159 13,543 4,541 2,714 1,872 1,022 (163) 137,278 9,367 1,936 11,303 \$125,975 | 74,831 4,159 13,543 1,254 1,872 1,022 (163) 96,518 3,639 6,147 9,786 86,732 |

(en milliers)

6. Propriétés à revenu : hôtels; autres propriétés, installations et équipement

| | Propriétés à revenu | Hôtel et installations | Autres propriétés | Total |
|--|---------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| | à revenu | Hôtel et installations | Autres propriétés | Total |
| Immeubles, y compris la construction en cours, au coût | \$366,736 | 61,572 | 4,563 | 432,871 |
| Mobilier, équipement et machinerie, au coût | 6,612 | 10,996 | 10,869 | 28,477 |
| Moins amortissement accumulé | 30,986 | 3,044 | 7,244 | 41,274 |
| Terrains, au coût | 342,362 | 69,524 | 8,188 | 420,074 |
| | <u>\$395,982</u> | <u>72,553</u> | <u>8,535</u> | <u>477,070</u> |

(en milliers)

Notes aux états financiers consolidés 31 décembre 1978

1. Fusion

Le 3 janvier 1978, la Compagnie fut fusionnée avec sa filiale en propriété exclusive Campeau Developments Limited en vertu des dispositions de la loi intitulée « The Business Corporations Act (Ontario) ». En vertu d'une résolution des deux compagnies, les fins d'exercice des deux compagnies furent reportées du 31 décembre

1977 au 2 janvier 1978 afin que les fins d'exercice des deux compagnies coïncident avec la date de la fusion. Les mentions de 1978 et de 1977 dans le bilan consolidé ci-joint sont au 31 décembre 1978 et au 2 janvier 1978 respectivement et les états ci-joints des résultats, des bénéfices non répartis et de l'évolution de la situation financière couvrent les exercices terminés à ces dates.

2. Analyse du revenu et du coût des ventes

| Revenu : | | |
|--|------------------|----------------|
| Location | \$ 73,396 | 56,096 |
| Ventes — habitations | 48,652 | 43,597 |
| — propriétés à revenu résidentielles | 5,417 | 15,402 |
| converties en condominiums | 39,092 | 24,656 |
| — bois et matériaux de construction | 14,021 | 7,311 |
| Hôtels et restaurants | 26,072 | 20,400 |
| Autre | 2,519 | 2,343 |
| \$209,169 | \$209,169 | 169,804 |
| Coût des produits vendus : | | |
| Frais d'exploitation des propriétés à revenu | \$ 29,652 | 27,919 |
| Habitations | 51,365 | 44,911 |
| Coûts des propriétés à revenu résidentielles | 4,602 | 13,038 |
| vendues comme condominiums | 35,728 | 22,740 |
| Bois et matériaux de construction | 9,554 | 3,726 |
| Terrains | 16,512 | 13,627 |
| Hôtels et restaurants | \$147,413 | 125,961 |

Les frais de financement, les frais généraux et d'administration et d'amortissement n'ont pas été affectés aux coûts par section.

3. Comptes-clients, prêts et hypothèques à recevoir

| | 1978 | 1977 |
|---|------------------|---------------|
| Comptes-clients, loyers et autres créances | \$ 14,263 | 12,597 |
| Montants à recevoir de transactions immobilières, portant intérêt | 13,636 | 11,978 |
| Hypothèques reprises à la vente de maisons, portant intérêt | 3,685 | 4,071 |
| À recevoir de cadres supérieurs | 4,559 | 2,320 |
| \$ 36,143 | \$ 36,143 | 30,966 |
| Dû en deçà d'un an | \$ 18,600 | 17,000 |

La portion des comptes-clients, prêts et hypothèques à recevoir dans plus d'un an a trait principalement à des hypothèques reprises à la vente de maisons et à des montants à recevoir de la vente de propriétés.

Le montant à recevoir de cadres supérieurs comprend \$3,675,000 (1977 — \$1,519,000) à recevoir du fiduciaire du régime d'achat d'actions.

31 décembre 1978 avec chiffres correspondants de 1977

(ii) Les emprunts à payer au montant global de \$64,757,000 U.S. ne sont pas arbitrés et sont convertis en \$76,742,000 canadiens au 31 décembre 1978. De plus, les filiales américaines détenues en propriété exclusive ont des emprunts à payer au montant global de \$26,250,000 U.S. qui sont convertis dans les comptes en \$31,127,000 canadiens.

**État consolidé de
l'évolution de la
situation financière
(note 1)**

Exercice terminé le 31 décembre 1978 avec chiffres correspondants de 1977

| 1978 | 1977 | (en milliers) |
|-----------|---------|---|
| \$ 11,817 | 9,481 | Exploitation |
| 90,222 | 156,131 | Produit de l'émission de dette à long terme |
| — | 20,719 | Produit du fonds pour projets |
| 2,310 | 8,171 | Produits de l'émission de capital-actions |
| — | 19,460 | Autres — montant net |
| 104,349 | 213,962 | Utilisation des ressources financières : |
| 47,976 | 79,134 | Propriétés à revenu; hôtels; propriétés, installations et équipement |
| 28,099 | 11,901 | Augmentation du placement en terrains, montant net (notes 5 et 6) |
| 19,947 | 78,441 | Remboursement de dette à long terme |
| 906 | 1,214 | Dividendes |
| 989 | 37,110 | Capital-actions racheté (note 10) |
| 1,338 | 5,593 | Acquisition d'entreprises (note 6) |
| 46 | — | Autres — montant net |
| 99,301 | 213,393 | Diminution de la dette bancaire, moins l'encaisse |
| \$ 5,048 | 569 | |

Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

| | |
|--|-----------|
| Bénéfices non répartis : | |
| Solde au début de l'exercice, tel que présenté antérieurement | \$ 17,771 |
| Redressement de l'exercice antérieur (sommaire des procédés comptables importants) | 401 |
| Solde au début de l'exercice, redressé | 17,370 |
| Bénéfice net | 523 |
| | 3,169 |
| | 19,813 |
| Dividendes : | |
| Ordinaire classes A et B | 368 |
| Privilégie de premier rang | — |
| Privilégie de second rang | 6 |
| Privilégie de série A | 532 |
| Frais de réorganisation (note 1) | — |
| Prime sur la conversion de billets à payer | 258 |
| convertibles en actions ordinaires classe A (note 10) | 353 |
| Viré du surplus d'apport | — |
| | 2,443 |
| Solde à la fin de l'exercice | \$ 16,634 |
| | 17,370 |

**État consolidé des
résultats (note 1)**

Exercice terminé le 31 décembre 1978 avec chiffres correspondants de 1977

| 1978 | 1977 | |
|-----------|-----------|---|
| \$209,169 | \$169,804 | Revenu (note 2) |
| | | Frais (note 2): |
| 147,413 | 125,961 | Coût des produits vendus |
| 37,224 | 25,475 | Financement |
| 15,390 | 11,790 | Frais généraux et d'administration |
| 6,110 | 5,263 | Amortissement |
| 206,137 | 168,489 | |
| 3,032 | 1,315 | Gain à l'aliénation de propriété à revenu |
| 725 | — | |
| 3,757 | 1,315 | Impôts sur le revenu (note 9) |
| 3,234 | (1,174) | Bénéfice avant poste extraordinaire |
| 523 | 2,489 | Poste extraordinaire — gain (note 11) |
| — | 680 | Bénéfice net |
| \$ 523 | \$ 3,169 | |
| | | Bénéfice par action ordinaire (note 12): |
| \$ — | \$ — | Avant poste extraordinaire |
| | | Après poste extraordinaire |
| \$ — | \$.38 | |

Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

Campeau Corporation
Bilan consolidé
 (note 1)

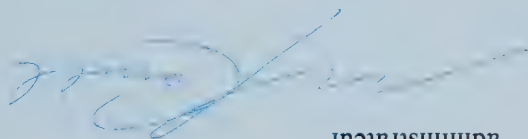
31 décembre 1978 avec chiffres correspondants de 1977

| | 1978 | 1977 |
|--|------------------|----------------|
| | (en milliers) | |
| Actif | | |
| Encaisse | \$ 684 | 820 |
| Comptes-clients, prêts et hypothèques à recevoir (note 3) | 36,143 | 30,966 |
| Stocks (note 4) | 59,502 | 66,479 |
| Terrains détenus pour vente et mise en valeur (note 5) | 125,975 | 86,732 |
| Propriétés à revenu, hôtels, autres propriétés, installations et équipement (note 6) | 477,070 | 422,962 |
| Autres éléments d'actif et frais reportés (note 7) | 21,662 | 13,644 |
| | <u>\$721,036</u> | <u>621,603</u> |
| Passif | | |
| Dette bancaire — court terme, garantie (note 8) | \$ 31,716 | 36,900 |
| Comptes-fournisseurs et frais courus | 41,501 | 42,683 |
| Avances relatives aux terrains et aux habitations | 42,036 | 40,787 |
| Dette à long terme, selon le tableau I ci-annexé | 534,046 | 434,771 |
| Impôts sur le revenu reportés | 36,749 | 33,048 |
| Avoir des actionnaires (note 10) : | | |
| Capital-actions | 18,354 | 16,044 |
| Bénéfices non répartis selon l'état ci-annexé | 16,634 | 17,370 |
| Total de l'avoir des actionnaires | 34,988 | 33,414 |
| Passif éventuel et engagements (notes 9 et 14) | <u>\$721,036</u> | <u>621,603</u> |

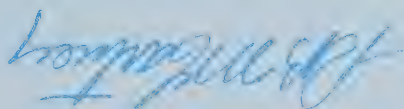
Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

Au nom du Conseil d'administration :

administrateur



administrateur



| | | | |
|---|--|---|---|
| <p>Change étranger</p> <p>La dette remboursable en devises étrangères est convertie aux taux établis par contrats pour livraison future des devises ou, si elle ne fait pas l'objet d'ar-</p> | <p>Impôts sur le revenu</p> <p>Les impôts sur le revenu sont inscrits selon la méthode du rapport d'impôt. Les impôts sur le revenu reportés proviennent principalement :</p> <p>(i) de la différence entre l'amortissement inscrit aux fins comptables et l'allocation du coût en capital réclamée aux</p> | <p>Comptabilisation du revenu</p> <p><i>Ventes de maisons détachées et semi-détachées</i></p> <p>Le revenu est inscrit lorsque le titre passe à l'acheteur.</p> <p><i>Ventes d'unités de condominium</i></p> <p>Le revenu est reconnu à la première clôture, lorsque l'acheteur obtient la</p> | <p>Amortissement</p> <p>(i) <i>Propriétés à revenu et hôtels</i></p> <p>L'amortissement des immeubles est pourvu suivant la méthode du fonds d'amortissement en versements annuels augmentant au taux composé de 5% par année de façon à amortir complètement le coût des immeubles sur leur vie utile estimative. En vertu de cette méthode, l'amortissement imputé au revenu des dernières années sera sensiblement plus élevé que le montant imputé dans les premières années.</p> <p>La vie utile estimative des immeubles est principalement la suivante :</p> <p>Immeubles à bureaux 40 à 60 ans Hôtels 60 ans Immeubles à appartements et centres commerciaux 30 à 50 ans Parcs d'habitations et maisons en rangée 40 ans</p> |
| <p>bitrage, aux taux en vigueur à la date du bilan. Les gains ou pertes non réalisés sur la dette qui n'a pas fait l'objet d'arbitrage sont amortis selon la méthode d'amortissement linéaire sur la durée de la dette.</p> | <p>(ii) du fait que certains coûts de mise en valeur de propriétés à revenu et hôtels et certains frais financiers relatifs aux terrains sont capitalisés ou reportés pour fins comptables mais sont déduits aux fins de l'impôt sur le revenu.</p> | <p>propriété.</p> <p><i>Ventes de terrains</i></p> <p>Le revenu est inscrit lorsque l'entente devient exécutoire sous aucune réserve pour l'acheteur et le vendeur. Ce sera généralement la date où le titre passe à l'acheteur.</p> | <p>Aliénation de propriétés à revenu</p> <p>Le portefeuille des propriétés à revenu est continuellement révisé afin de se tenir à jour avec les changements des conditions de marché globales de l'industrie ainsi qu'avec le degré de succès de toute propriété spécifique. Par conséquent, on s'attend à ce que des aliénations de propriétés à revenu surviennent périodiquement. En conséquence, les gains ou les pertes provenant de l'aliénation de ces propriétés à revenu sont inclus dans la détermination du revenu</p> |
| <p>Coûts du régime de retraite</p> <p>Les coûts du régime de retraite pour les services courants sont pourvus et imputés au bénéfice au cours des années jusqu'en 1993.</p> | <p>De temps en temps, la Compagnie convertit des propriétés à revenu résidentielles en condominiums. La valeur comptable nette de ces unités est virée des propriétés à revenu aux stocks lorsque ces unités sont mises à la disposition du service des ventes de la Compagnie. Les ventes et les coûts entrent dans la détermination du bénéfice conformément à la politique de la Compagnie relative aux ventes d'habitations.</p> | <p>Les coûts pour les services passés sont pourvus et imputés au bénéfice au cours des années jusqu'en 1993.</p> | <p>Aliénation de propriétés à revenu</p> <p>Le portefeuille des propriétés à revenu est continuellement révisé afin de se tenir à jour avec les changements des conditions de marché globales de l'industrie ainsi qu'avec le degré de succès de toute propriété spécifique. Par conséquent, on s'attend à ce que des aliénations de propriétés à revenu surviennent périodiquement. En conséquence, les gains ou les pertes provenant de l'aliénation de ces propriétés à revenu sont inclus dans la détermination du revenu</p> |

Sommaire des procédures composables importants

| | | | | |
|--|--|--|---|---|
| <p>Généralités La Compagnie est membre du Canadian Institute of Public Real Estate Com-panies. Les politiques comptables et les</p> | <p>Principes de consolidation Les états financiers consolidés compren- nent : (i) les comptes de la Compagnie et de toutes ses filiales en exploitation; (ii) la part de la Compagnie dans l'actif, le passif, les revenus et les frais des aspects importants.</p> | <p>Changements de procédé comptable (i) La Compagnie a changé de façon rétroactive son procédé comptable en ce qui concerne les différences de con-version relatives à la dette à long terme exprimée en devises étrangères. Ces différences sont maintenant amorties sur la durée restante de la dette plutôt que sur la durée originale de la dette, ce qui était la pratique précédente. L'effet de ce changement a été d'augmenter le bénéfice et le bénéfice par action de \$1,267,000 et \$,35 respectivement et de diminuer le bénéfice et le bénéfice par action de 1977 de \$401,000 et \$,06 respective-ment. (ii) À compter du 1^{er} janvier 1978, la Compagnie a changé son procédé comptable en ce qui concerne la capitalisation de l'intérêt sur les emprunts généraux de la Compagnie relatifs aux terrains détenus pour vente et mise en valeur. L'intérêt est maintenant capitalisé sur le placement</p> | <p>Terrains détenus pour vente et mise en valeur Les terrains détenus pour investissement en propriétés à revenu sont comptabilisés au prix coûtant et les terrains détenus pour vente sont comptabilisés au prix coûtant ou à la valeur de réalisation nette es-timative, selon le moins élevé des deux. Le coût des terrains comprend le coût à l'achat plus les impôts fonciers s'y rappor-tant. Propriétés à revenu et hôtels Les propriétés à revenu et les hôtels sont présentes au bilan au coût moins l'amor-tissement accumulé. Le coût comprend les taxes foncières, l'intérêt et les frais généraux et d'administration relatifs à la construction. Ces frais de nouvel aménagement des propriétés à revenu sont aussi inclus dans la valeur comptable des édifices. Les coûts de mise en chantier, moins le</p> | <p>Frais reportés relatifs à l'hôtel Les frais de mise en marche et les coûts d'exploitation, moins le revenu de la date d'ouverture jusqu'à la date où l'hôtel sera en pleine exploitation, sont reportés et amortis sur une période de cinq ans.</p> |
| <p>normes de divulgation financière de la Compagnie concordent avec les recom-mandations de l'Institut sous tous les aspects importants.</p> | <p>tant et les intérêts sur les fonds empruntés, y compris une répartition de l'intérêt sur les emprunts généraux de la Compagnie. De plus, la valeur comptable des terrains en voie d'aménagement comprend le coût total estimatif des services municipaux et d'autres coûts encourus à ce jour. Les revenus divers nets tirés des terrains va-cants ont été crédités à la valeur comp-table de ces terrains vacants.</p> | <p>revenu, des propriétés à revenu en chan- tier ont été ajoutées à la valeur comptable des propriétés jusqu'à la fin des travaux. On considère qu'une propriété à revenu est complétée lorsque le point-mort des rentrées d'argent provenant de l'adite propriété est atteint, sauf lorsqu'il y a des délais prolongés dans la construction ou la location. On considère que les hôtels sont complétés à la date d'ouverture.</p> | <p>d'ouverture jusqu'à la date où l'hôtel sera en pleine exploitation, sont reportés et amortis sur une période de cinq ans.</p> | <p>amortis sur une période de cinq ans.</p> |

Sommaire des propriétés à revenu

| Centres d'achats | | |
|---|------------------|--|
| Centre d'achats Oshawa, Oshawa, Ontario | 901,182 | |
| Centre d'achats New Sudbury, Sudbury, Ontario | 459,048 | |
| Wellington Square, London, Ontario | 412,686 | |
| Timmins Square, Timmins, Ontario (50%) | 359,411 | |
| Le Carrefour Rimouski, Rimouski, Québec (50%) | 343,403 | |
| Place Longueuil, Longueuil, Québec (67%) | 315,985 | |
| Golden Mile Plaza, Toronto, Ontario | 244,529 | |
| Les Galeries Jonquière, Jonquière, Québec (50%) | 245,186 | |
| Le Carrefour Alma, Alma, Québec (50%) | 240,306 | |
| Centre d'achats Town & Country, Victoria, C.-B. | 234,667 | |
| Place du Saguenay, Chicoutimi, Québec (75%) | 214,201 | |
| Centre d'achats Kingston, Kingston, Ontario | 202,945 | |
| Golden Mile Plaza, Regina, Saskatchewan | 203,752 | |
| Orillia Square, Orillia, Ontario (50%) | 187,776 | |
| Centre d'achats Beacon Hill, Ottawa, Ontario | 115,287 | |
| Inter-City Plaza, Thunder Bay, Ontario | 106,750 | |
| Sunnybrook Plaza, Toronto, Ontario | 90,790 | |
| Place Drummond, Drummondville, Québec | 88,255 | |
| Dorwin Plaza, Windsor, Ontario | 74,526 | |
| York Plaza, Toronto, Ontario | 51,206 | |
| Autres propriétés de commerce au détail | 500,603 | |
| Total des centres d'achats | 5,592,494 | |

| Édifices à bureaux | | |
|---|------------------|--|
| Les Terrasses de la Chaudière, Hull, Québec | 49,277 | |
| Place de Ville, Ottawa, Ontario | 99,551 | |
| Journal Towers, Ottawa, Ontario | 17,962 | |
| Tour du Centenaire, Ottawa, Ontario | 5,634 | |
| Palais du Commerce, Montréal, Québec | 77,996 | |
| Château Maisonneuve, Montréal, Québec | 2,425 | |
| Edifice Sixth Street, Calgary, Alberta (51%) | — | |
| Edifice Rayonier, Vancouver, C.-B. | — | |
| Autres édifices à bureaux | 4,751 | |
| Total des édifices à bureaux | 257,596 | |
| Total des centres d'achats et des édifices à bureaux | 5,850,090 | |

| Propriétés résidentielles | | |
|--|--------------|--|
| Appartements Riverside Court, Ottawa, Ontario | 757 | |
| Maisons-jardins Redwood Court, Ottawa, Ontario | 640 | |
| Playfair Towers, Ottawa, Ontario | 427 | |
| Champlain Tower, Ottawa, Ontario (50%) | 243 | |
| Château Maisonneuve, Montréal, Québec | 242 | |
| Maisons-jardins Kanata, Kanata, Ontario | 232 | |
| Appartements Varley, Kanata, Ontario | 85 | |
| Maisons-jardins Riverside Heights, Ottawa, Ontario | 83 | |
| Autres propriétés résidentielles | 69 | |
| Total des propriétés résidentielles | 2,778 | |

Autres propriétés
 Les autres propriétés à revenu appartenant à la Corporation comprennent 149,024 pieds carrés de louage de propriétés industrielles dans la région d'Ottawa, 637,127 pieds carrés de louage de propriétés commerciales et

industrielles à San Francisco, l'hôtel Toronto Harbour Castle Hilton, L'Auberge de la Chaudière à Hull, les hôtels Holiday Inn et Skyline à Place de Ville, Ottawa, et les pistes de courses Blue Bonnets et Richelieu à Montréal.

aire de louage
 commerce
 au détail
 bureau
 (pieds carrés)

retour aux niveaux de production habituels chez Gagnon et Frères de Roberval. Vers le milieu de 1978, la Corporation a vendu ses actifs et ses sociétés reliés à sa division européenne de fermes de toit. Au dernier trimestre, les opérations du secteur des matériaux de construction ont été réorganisées et nous avons mis un terme aux opérations manufacturières non rentables. Tous les coûts afférents à ces mesures de fermeture d'opérations manufacturières ont été comptabilisés en 1978.

Dans le domaine de l'hôtellerie, un taux d'occupation plus important et des tarifs de chambres plus élevés que la moyenne ont permis à l'hôtel Harbour Castle Hilton de Toronto d'améliorer sensiblement son rendement d'exploitation en 1978, comparativement à ce qu'il était l'année précédente. Nous nous attendons à d'autres améliorations des résultats en 1979, même si les augmentations continues des coûts administratifs, des taxes et des coûts du financement continueront de saper les bénéfices de ce secteur.

L'année 1978 a apporté bien peu de remèdes aux problèmes fondamentaux auxquels fait face l'économie canadienne. Le pays enregistre encore un taux inacceptable de chômage et d'inflation. Les taux d'intérêts qui sont demeurés élevés n'ont pas eu l'effet désiré d'encourager l'investissement nécessaire pour alléger les pressions constantes sur le dollar canadien.

Plutôt, ces taux d'intérêts élevés ont un effet contraire sur la demande de logements et de matériaux de construction destinés à l'habitation, surtout sur les marchés traditionnels de l'est du pays. En conséquence, la Corporation accélère sa politique d'expansion des activités de construction d'habitations et d'aménagement de terrains selon un caractère géographique qui lui permettra de réduire les risques cycliques de ses secteurs traditionnels d'activité. En même temps, la Corporation met l'accent sur l'aménagement et l'acquisition de propriétés commerciales à revenus de grande qualité dans les grands centres de croissance du Canada et des Etats-Unis.

Le Conseil d'administration tient à remercier la direction et le personnel de la Corporation pour leur dévouement et leur compte sur leur appui soutenu pour l'année qui vient.

Au nom du Conseil d'administration,

le président du Conseil et directeur général,

le président,

Nepean, le 26 mars 1979

Properties Limited détiennent l'autre 50 pour cent. La Corporation s'est également portée acquéreur d'autres terrains importants destinés à la construction d'immeubles à bureaux au centre-ville de Toronto, Edmonton et San Francisco. Nous avons entrepris des négociations avec des locataires importants et nous sommes à mettre au point les plans et devis de ces immeubles.

Enfin, la construction de six autres édifices ayant une superficie totale de quelque 180,000 pieds carrés est sur le point de se terminer, dans le parc industriel Oakmead, à Santa Clara, en Californie. La location de ces édifices va bon train et le financement intermédiaire comme le financement permanent sont maintenant réglés. La Corporation nourrit également un certain nombre d'autres projets d'aménagement commercial en Floride, au Texas et en Californie.

Notre portefeuille de propriétés résidentielles à revenu continue de répondre à nos prévisions et le taux minime de logis inoccupés (1,3 pour cent) reflète toujours une demande très forte de logements locaux sur le marché d'Ottawa.

Le contrôle des loyers dans sa forme présente demeurera en vigueur jusqu'au 30 juin 1979, et le projet de loi 163 de la Législature ontarienne établira sans doute une certaine forme de contrôle après cette date. Le projet de loi 163 englobe non seulement la Loi des propriétaires et locataires et la Loi sur le contrôle des loyers, mais elle crée également une Commission des locations résidentielles qui aura des pouvoirs quasi judiciaires. Le projet de loi est présentement à l'étude en comité et l'on s'attend à ce qu'il soit adopté dès le deuxième trimestre de 1979.

La Division de l'habitation a conclu 883 ventes au cours de l'année 1978, comparativement à 1,111 ventes l'année précédente. La marge de profit pour les maisons vendues à Montréal et dans la région de la Capitale nationale est moins élevée et reflète la décision de la Corporation de réduire ses inventaires. Les nouvelles mises en chantier ont été suspendues et à la fin de l'année, l'inventaire des maisons construites et terminées avait été réduit de 38 pour cent dans la région d'Ottawa-Hull et de 78 pour cent dans la région de Montréal, comparative-ment à l'inventaire au 31 décembre 1977. D'autre part, les résultats obtenus dans la

construction d'habitations en Alberta ont dépassé nos projections. La première phase de notre projet de maisons de ville en condominium de Point McKay, à Calgary, est complètement vendue et la deuxième phase est maintenant en chantier. Elle comprend 75 autres maisons de ville. Le projet Roxboro House, un condominium de luxe de 139 unités également à Calgary, est maintenant vendu à 90 pour cent et l'on s'attend de vendre les autres logements au cours de l'année.

La construction de la deuxième tour du complexe en condominium de Harbour Square à Toronto respecte les échéances et nous avons déjà conclu des ententes pour la vente du tiers des 602 appartements. Les premiers occupants devraient emménager au cours du deuxième trimestre de 1979.

Les revenus provenant de la vente de terrains résidentiels et commerciaux ont largement dépassé ceux de l'année 1977. Ces terrains étaient situés à l'île Bizard et Ste-Rose, Québec, Ottawa, Calgary et dans le comté de Santa Clara, dans le nord de la Californie. L'approvisionnement en terrains desservis est suffisant pour répondre aux besoins de notre Division d'habitation en 1979 et pour nous permettre de maintenir un niveau élevé de ventes de parcelles de terrains desservis à d'autres constructeurs.

Au cours de l'année 1978, la Division de l'aménagement des terrains a étendu ses activités dans le sud de la Californie, ouvrant un bureau à Newport Beach. La Corporation a acquis une participation de 50 pour cent dans un terrain résidentiel de premier choix de quelque 3,300 acres dans le comté d'Orange. Nous avons obtenu un accord de principe pour un projet de 124 lots; ces lots devraient être vendus à la fin de 1978; ces lots devraient être enregistrés vers le milieu de 1979. Un plan préliminaire pour 600 lots est actuellement en préparation actuelle-ment; il sera soumis aux autorités locales et l'on attend une approbation vers le milieu de cette année.

De plus, la Corporation a obtenu une option d'achat sur un terrain résidentiel de 1,260 acres en bordure de la ville de San Juan Capistrano, dans la partie sud du comté d'Orange, et nous avons maintenant choisi d'exercer cette option. Les ventes de produits manufacturés, de bois et de matériaux de construction ont atteint \$39.2 millions en 1978, comparativement à \$24.7 millions l'année précédente. Le facteur principal qui a contribué à cette reprise est sans doute le

Le Conseil d'administration est heureux de vous présenter ce rapport annuel de Campeau Corporation pour l'année qui s'est terminée le 31 décembre 1978. En 1978, la Corporation a atteint ses objectifs de croissance importante au niveau des actifs et des revenus. Toutefois, les bénéfices nets ont connu une diminution comparativement aux revenus des années passées, surtout à la suite de réajustements effectués au sein des divisions de l'habitation et des matériaux de construction, de même que des pertes constantes enregistrées par l'hôtel Harbours Castle Hilton de Toronto.

Les revenus ont augmenté de \$169,804,000 en 1977 à \$209,169,000 en 1978. À la suite de certains changements comptables qui sont expliqués aux états financiers, les bénéfices nets se sont chiffrés à \$523,000 cette année, comparativement à \$2,890,000 pour l'année précédente. Les mouvements de la trésorerie ont connu une augmentation importante au cours de la dernière année, passant de \$9,481,000 en 1977 à \$11,817,000 en 1978. La valeur aux livres des actifs à la fin de l'année se chiffrait à \$721,036,000.

Le rendement financier de 1978 pour la division des propriétés à revenus s'est avéré excellent, tant au titre de la croissance qu'au titre de la rentabilité. Les mouvements de l'encaisse générés par ce secteur d'activités de la Corporation continuent d'être un élément de stabilisation pour l'entreprise.

Dans le secteur des centres commerciaux, la Corporation vient de terminer la première phase des travaux d'agrandissement de \$16 millions au Centre commercial d'Oshawa et tous les nouveaux locaux commerciaux ainsi créés sont maintenant entièrement loués. L'ancien magasin Loblaw's a été relocalisé et ouvrira ses portes au cours du deuxième trimestre de 1979. On agrandira peu après les cinémas et la superficie de l'ancien magasin Loblaw's sera re-aménagée. Le Centre commercial d'Oshawa sera maintenant l'un des plus grands centres commerciaux au Canada avec un espace commercial louable d'un million de pieds carrés, et l'un des rares centres commerciaux qui possède trois grands magasins à rayons comme principaux locataires, soit les magasins Eaton, la Baie et Sears.

Le Carrefour Rimouski, un nouveau centre commercial de 365,000 pieds carrés à Rimouski, Québec, dans lequel la Cor-

poration possède une participation de 50 pour cent, a été inauguré le 11 octobre 1978. Les principaux locataires du nouveau centre sont la Baie, K-Mart, Canadian Tire et un supermarché Dominion. Les premiers signes d'activité indiquent qu'on lui a fait bon accueil et qu'on y a déjà atteint un volume de ventes intéressant.

La Division de l'aménagement commercial travaille actuellement à la préparation d'autres projets d'aménagement de centres commerciaux. Elle ne manque pas de rechercher activement toutes les occasions intéressantes qui peuvent se présenter dans ce secteur très attrayant de l'aménagement immobilier.

Dans le secteur des immeubles à bureaux, les travaux de construction du complexe Les Terrasses de la Chaudière, à Hull, sont maintenant terminés. Ce complexe de 1,800,000 pieds carrés est maintenant complètement occupé et nous avons complété le financement à long terme le 30 novembre 1978 par l'émission de \$48,500,000 d'obligations de première hypothèque à fonds d'amortissement de série C.

Comme nous en avons fait part aux actionnaires dans le rapport annuel de l'année dernière, une partie importante de la tour « B » de notre complexe Place de Ville à Ottawa s'est retrouvée inoccupée par suite de la décision du gouvernement fédéral de déménager plusieurs de ses employés à Hull, Québec. Au cours de l'année 1978, la Corporation a renouvelé et modernisé ces espaces à bureaux et le programme de location va bon train. La tour est maintenant louée à 60 pour cent et nous comptons qu'elle sera complètement occupée au début de 1980. Cependant, la Tour du Centenaire se retrouve maintenant dans la même situation pour les mêmes raisons. Nous croyons qu'il faudra deux ans pour louer cet immeuble de 380,000 pieds carrés.

D'autre part, la construction d'un nouveau complexe à bureaux de 33 étages est maintenant commencée au centre-ville d'Edmonton, Alberta. Cet édifice de 400,000 pieds carrés doit être terminé au mois de septembre 1981; il sera le siège d'une importante institution financière de l'ouest, The Principal Group, d'Edmonton, Alberta. La participation de la Corporation dans ce projet immobilier s'établit à 50 pour cent alors que les Developments Limited et Edmonton

Campeau Corporation
Rapport annuel 1978
Table des matières

Points saillants financiers

| | | |
|----|---|----|
| 1 | Evolution de la situation financière | 11 |
| 2 | Rapport aux actionnaires | 12 |
| 5 | Sommaire des propriétés à revenu | 13 |
| 6 | Etats financiers consolidés | 18 |
| 6 | Procédés comptables | 19 |
| 8 | Bilan | 19 |
| 9 | Etats des résultats | 19 |
| 9 | Bénéfices non répartis et surplus d'apport | 20 |
| 10 | Conseil d'administration et personnel-cadre | 20 |

| | 1978 | 1977 |
|--|----------------------|----------------------|
| Actif total | \$721,036,000 | \$621,603,000 |
| Revenu | | |
| Propriétés à revenu | 73,396,000 | 56,096,000 |
| Habitations* | 54,069,000 | 58,999,000 |
| Bois et matériaux de construction | 39,092,000 | 24,656,000 |
| Hôtel | 26,072,000 | 20,400,000 |
| Terrains | 14,021,000 | 7,311,000 |
| Autre | 2,519,000 | 2,342,000 |
| Mouvements de la trésorerie | 11,817,000 | 9,481,000 |
| Bénéfice net avant postes extraordinaires | 523,000 | 2,489,000 |
| Par action ordinaire** | | |
| Mouvements de la trésorerie | \$ 3.09 | \$1.31 |
| Bénéfice: | — | .34 |
| avant postes extraordinaires | — | .44 |
| après postes extraordinaires | — | .44 |

* Y compris les locations vendues en condominiums.
 ** Basé sur la moyenne pondérée des actions en circulation durant l'année et après déduction des dividendes privilégiés.

Vérificateurs :
 Peat, Marwick, Mitchell & Cie
Agent de transfert :
 Compagnie Trust Royal du Canada
 Montréal, Toronto
Registraire :
 Compagnie Guaranty Trust du Canada,
 Montréal, Toronto

Siège social :
 2932, chemin Base Line, casier postal 450
 succursale A, Ottawa, Ontario
 K1N 8R9 Canada
 Télex 0533303/Téléphone (613) 596-4110
Assemblée annuelle :
 L'Assemblée annuelle des actionnaires
 aura lieu à 11 h 15 de l'avant-midi, le
 jeudi 19 avril 1979 dans le salon
 Chaudière de l'Hôtel Skyline, à
 Ottawa, Ontario.
 Les actionnaires inscrits à la fermeture le
 17 avril 1979 auront le droit de scrutin
 à cette assemblée.

RAPPORT INTERIMAIRE AUX ACTIONNAIRES

Six mois terminés le 30 juin 1978
Campeau Corporation

INTERIM REPORT TO SHAREHOLDERS

Six months ended June 30, 1978
Campeau Corporation

AR51

Report to Shareholders

We are pleased to present this financial report for the six month period ending June 30th, 1978.

Net earnings for the first half of the year were \$677,000 or \$0.11 per common share compared with \$2,422,000 or \$0.31 per share for the same period in 1977. Cash flow totalled \$5,892,000 or \$1.56 per share compared with \$6,796,000 or \$0.94 per share last year. The second quarter was particularly gratifying with earnings of \$0.67 and cash flow of \$1.74 per share as against \$0.25 and \$0.66 respectively in 1977. Total book value of assets at June 30, 1978 was \$684,480,000.

Revenues and profit from our existing portfolio of income producing properties continue well ahead of 1977 levels. Continued growth is projected for this division particularly with the completion and coming fully on stream in the second half of 1978 of Les Terrasses de la Chaudière, the Oshawa Shopping Centre expansion and Le Carrefour Rimouski. In addition the Corporation has been aggressively pursuing a number of new commercial opportunities in both Canada and the United States and expects to release details on major developments in the next quarter.

In the housing division, the number of sales closed during the first half of 1978 was sharply lower than in 1977 (356 versus 671). Demand has improved somewhat but remains relatively soft in the Montreal and National Capital regions. Our operations in Toronto and Calgary are ahead of projections in terms of both volume and profitability. Inventories of completed housing units have now been brought sufficiently into balance to permit the start of new construction on selected types of housing units in three areas in Ottawa and at one location in Montreal. Additionally, with Phase I over 90% sold, Phase II of the Point McKay Condominium project in Calgary is scheduled to start shortly.

Sales in the lumber and building products division are significantly ahead of last year's level and reflect the return to normal levels of production at Gagnon & Frères de Roberval.

Revenues from land sales were also well above 1977 levels and include transactions in Ile Bizard, Québec,

Rapport aux actionnaires

Il nous fait plaisir de vous présenter ce rapport financier intérimaire pour la période de six mois se terminant le 30 juin 1978.

Les bénéfices nets de la Corporation pour le premier semestre s'élèvent à \$677,000, soit 11 cents par action ordinaire comparativement à \$2,422,000 ou 31 cents par action ordinaire pour la même période l'an dernier. La circulation de fonds s'établissait à \$5,892,000, soit \$1.56 par action comparativement à \$6,796,000 ou 94 cents par action pour la même période l'an dernier. Le deuxième trimestre a été particulièrement profitable avec des bénéfices de 67 cents et une circulation de fonds de \$1.74 par action comparativement à des bénéfices de 25 cents et une circulation de fonds de 66 cents en 1977. La valeur au livre de nos actifs au 30 juin 1978 s'établissait à \$684,480,000.

Les revenus et les bénéfices provenant de notre portefeuille de propriétés à revenu se maintiennent bien en avant de ceux que nous avons connus pour 1977. Nous envisageons une croissance soutenue pour ce secteur d'activités avec la fin des travaux et l'occupation complète du complexe Les Terrasses de la Chaudière, la fin des travaux d'agrandissement du centre commercial Oshawa et la fin des travaux de construction du Carrefour Rimouski. De plus, la Corporation s'intéresse à un certain nombre de nouvelles occasions d'affaires tant au Canada qu'aux Etats-Unis et nous croyons être en mesure d'annoncer les détails au cours du prochain trimestre.

Dans le secteur de l'habitation, le nombre de ventes conclues au cours du premier semestre de 1978 a connu une diminution (356 ventes comparativement à 671 ventes pour la même période en 1977). La demande s'est améliorée quelque peu mais demeure toujours faible dans la région de Montréal et dans la région de la Capitale nationale. Nos entreprises de Toronto et de Calgary dépassent nos prévisions en volume et en rentabilité. Nos inventaires de maisons neuves ont maintenant été réduits suffisamment pour nous permettre d'entreprendre la mise en chantier de certains types d'habitation à trois emplacements à Ottawa et à un endroit à Montréal. De plus, la phase I du projet de condominiums de Point McKay étant vendue à 90 pour cent, nous entreprendrons bientôt la

construction de la phase II de ce projet à Calgary.

Les ventes de bois et de matériaux de construction dépassent largement celles de l'année dernière à la même date, grâce au retour à la normale du niveau des activités chez Gagnon et Frères de Roberval.

Les revenus provenant des ventes de terrains sont également à la hausse comparativement à ceux de 1977. Ces ventes de terrain ont eu lieu à l'Île Bizard, Ottawa, Calgary et dans le nord de la Californie. La Division de l'aménagement des terrains a récemment négocié des options d'achat sur quelque 4,200 acres de terrain résidentiel situé dans le sud de la Californie; nous sommes à établir une succursale à Newport Beach afin de participer activement à la croissance du marché immobilier de cette région.

Le taux d'occupation et le prix moyen des chambres de l'hôtel Toronto Harbour Castle Hilton continuent de s'améliorer et l'on s'attend à ce que cette tendance se maintienne jusqu'à la fin de l'année.

Notre nouvel hôtel, l'Auberge de la Chaudière, à Hull, Québec est présentement dans sa période de rodage et nous avons reçu plusieurs commentaires favorables sur la qualité du design et la décoration intérieure.

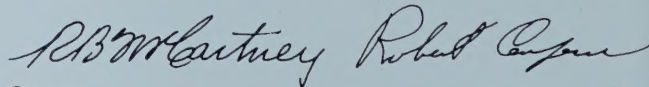
Devant la croissance économique lente que l'on prévoit au Canada pour le deuxième semestre de 1978 et devant la faiblesse des marchés traditionnels de l'habitation d'Ottawa et de Montréal, la Corporation poursuit sa politique d'expansion géographique dans le domaine de l'habitation et de l'aménagement des terrains afin de réduire les risques cycliques auxquels ces secteurs de développement sont exposés.

Simultanément, la Corporation continuera de mettre beaucoup d'accent sur la mise en valeur et l'acquisition de propriétés à revenu de grande qualité à cause de la stabilité et de la croissance soutenue de ce secteur du marché immobilier.

Au nom du Conseil d'administration,

le président,

le président du Conseil
et directeur général,



Ottawa
le 9 août 1978

État consolidé des bénéfices

| Six mois terminés le 30 juin | 1978 | 1977 |
|---|---------------|--------|
| | (en milliers) | |
| Revenu: | | |
| Location | \$ 34,796 | 28,468 |
| Ventes | | |
| — habitations | 18,682 | 25,001 |
| — propriétés à revenu résidentielles converties en condominiums | 2,280 | 9,253 |
| — bois et matériaux de construction | 20,671 | 9,509 |
| — terrains | 7,155 | 3,369 |
| Hôtel et restaurants | 11,518 | 8,737 |
| Autre | 942 | 1,012 |
| | 96,044 | 85,349 |
| Coût des ventes: | | |
| Frais d'exploitation des propriétés à revenu | 15,131 | 14,064 |
| Habitations | 19,327 | 24,460 |
| Coût des propriétés à revenu résidentielles vendues en condominiums | 1,946 | 7,723 |
| Bois et matériaux de construction | 18,420 | 8,312 |
| Terrains | 3,954 | 1,433 |
| Hôtel et restaurants | 7,734 | 6,055 |
| | 66,512 | 62,047 |
| Profit brut | 29,532 | 23,302 |
| Intérêt | 18,648 | 11,538 |
| Frais généraux et administration | 7,263 | 5,779 |
| Dépréciation et amortissement | 2,771 | 2,605 |
| | 850 | 3,380 |
| Gain à la vente de propriété à revenu | 725 | — |
| | 1,575 | 3,380 |
| Impôt sur le revenu | 865 | 864 |
| Intérêts minoritaires | 33 | 94 |
| Bénéfices nets | \$ 677 | 2,422 |
| Bénéfice par action ordinaire | \$.11 | .31 |
| Circulation de fonds par action ordinaire | \$ 1.56 | .94 |

Etat consolidé des changements dans la situation financière

| Six mois terminés le 30 juin | 1978 | 1977 |
|---|---------------|---------|
| | (en milliers) | |
| Provenance des ressources financières: | | |
| Exploitation | \$ 5,892 | 6,796 |
| Hypothèques, billets et emprunts | 32,963 | 88,367 |
| Produit du fonds de construction | 9,492 | 20,719 |
| Produit d'émission de capital-actions — ordinaires | — | 56 |
| | \$ 48,347 | 115,938 |
| Utilisation des ressources financières: | | |
| Hôtel, propriétés à revenu et propriétés, installations et équipement | \$ 27,438 | 50,365 |
| Remboursement de la dette à long terme | 7,297 | 58,914 |
| Fonds déposés chez le fiduciaire | 9,492 | — |
| Dividendes versés | 445 | 931 |
| Remboursement (augmentation) de la dette bancaire | 1,774 | (2,428) |
| Acquisition d'entreprises | | |
| Terrains et propriétés à revenu | \$20,523 | |
| Passif supporté | 19,940 | 583 |
| Autre — montant net | 1,318 | 8,156 |
| | \$ 48,347 | 115,938 |

Notes se rapportant aux états financiers

1. Le bénéfice dilué par action est sensiblement le même que le bénéfice de base par action.
2. La Corporation a mis sur pied un nouveau Fonds de retraite qui exige des apports de capitaux rétroactifs d'un montant approximatif de \$3,800,000, lequel montant est mis en provision et sera débité des gains en versements annuels pendant une période de 15 années commençant en 1978.
3. A compter de la fin administrative du 30 juin 1978, une certaine dette de \$55,000,000 E.U. fut convertie en une obligation de revenu.

Consolidated Statement of Earnings

| Six months ended June 30 | 1978 | 1977 |
|---|----------------|--------|
| | (in thousands) | |
| Revenue: | | |
| Rental | \$ 34,796 | 28,468 |
| Sales | | |
| — housing | 18,682 | 25,001 |
| — residential rental properties converted to condominiums | 2,280 | 9,253 |
| — lumber and building products | 20,671 | 9,509 |
| — land | 7,155 | 3,369 |
| Hotel and restaurants | 11,518 | 8,737 |
| Other | 942 | 1,012 |
| | 96,044 | 85,349 |
| Cost of Sales: | | |
| Rental property operating costs | 15,131 | 14,064 |
| Housing | 19,327 | 24,460 |
| Cost of residential rental properties converted to condominiums | 1,946 | 7,723 |
| Lumber and building products | 18,420 | 8,312 |
| Land | 3,954 | 1,433 |
| Hotel and restaurants | 7,734 | 6,055 |
| | 66,512 | 62,047 |
| Gross Profit | 29,532 | 23,302 |
| Interest | 18,648 | 11,538 |
| General and administrative | 7,263 | 5,779 |
| Depreciation and amortization | 2,771 | 2,605 |
| | 850 | 3,380 |
| Gain on sale of rental property | 725 | — |
| | 1,575 | 3,380 |
| Income taxes | 865 | 864 |
| Minority interests | 33 | 94 |
| Net Earnings | \$ 677 | 2,422 |
| Earnings per Common Share | \$.11 | .31 |
| Cash Flow per Common Share | \$ 1.56 | .94 |

Consolidated Statement of Changes in Financial Position

| Six months ended June 30 | 1978 | 1977 |
|--|----------------|---------|
| | (in thousands) | |
| Financial resources provided by: | | |
| Operations | \$ 5,892 | 6,796 |
| Mortgages, notes and loans | 32,963 | 88,367 |
| Proceeds of project fund | 9,492 | 20,719 |
| Proceeds of capital stock issued — common | — | 56 |
| | \$ 48,347 | 115,938 |
| Financial resources used for: | | |
| Hotel, rental properties and property, plant and equipment | \$ 27,438 | 50,365 |
| Repayment of long-term debt | 7,297 | 58,914 |
| Funds deposited with trustee | 9,492 | — |
| Dividends paid | 445 | 931 |
| Decrease (Increase) bank indebtedness | 1,774 | (2,428) |
| Acquisition of businesses | | |
| Land and rental properties | \$ 20,523 | |
| Liabilities assumed | 19,940 | 583 |
| Other - net | 1,318 | 8,156 |
| | \$48,347 | 115,938 |

Notes to Financial Statements

1. Fully diluted earnings per share are not materially different from basic earnings per share.
2. The Corporation has instituted a new pension plan requiring past service contributions of approximately \$3,800,000 which is being funded and charged to earnings in annual instalments over 15 years commencing in 1978.
3. Effective at the end of business June 30, 1978, certain debt of \$55,000,000 U.S. was converted to an income debenture.

Ottawa, Calgary and Santa Clara County in Northern California. The land development division recently expanded its activities into Southern California by way of securing options on approximately 4,200 acres of prime residential land located in Orange County. We are now establishing a branch operation in Newport Beach, and look forward to participating in the growth of this very dynamic real estate market.

Occupancy levels and average room rates at the Toronto Harbour Castle Hilton continue to improve and it is anticipated that this trend will continue for the balance of the year.

Our new hotel, l'Auberge de la Chaudière, in Hull, Québec, is now in the "running-in" phase and has already received very favourable comments on its functional design and attractive decor.

With the slow economic growth projected in Canada for the balance of 1978 and noting the current weakness in the Corporation's traditional housing markets of Ottawa and Montreal, the Corporation is continuing its policy of expanding its housing and land development operations geographically in order to reduce the cyclical risks inherent in these areas of development.

Concurrently, the Corporation will continue to place strong emphasis on the development and ownership of high quality commercial income producing properties, in view of the stability and growth characteristics of this sector of real estate activity.

On behalf of the Board of Directors,

R.B. McIntyre *Robert Cooper*

President

Chairman and
Chief Executive Officer

Ottawa,
August 9th, 1978.